

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 14 de julio de 2026, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, por la que se dispone la publicación de los acuerdos y resoluciones relativos a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Saucejo (Sevilla).

Atendiendo a la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, que prevé que aquellos procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, y de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de esta ley, estos instrumentos urbanísticos, a los efectos de su aprobación, atenderán a las reglas de asignación de funciones de los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el anterior decreto de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concretamente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero. Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 de este Decreto 36/2014, de 11 de febrero, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de fecha 14 de julio de 2026, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 17 de marzo de 2026, por el que se aprueba definitivamente el instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Saucejo» (Sevilla), en los términos del art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la Resolución de fecha 26 de mayo de 2026, de esta misma Delegación Territorial, por la que se ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento mencionado, al tener por subsanadas las deficiencias consignadas por el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que 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 por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

Conforme establece el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con fecha 26 de mayo de 2026, y con el número de registro 10.953, se ha procedido 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, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de El Saucejo.

De conformidad con lo establecido por el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 17 de marzo de 2026, por la que se aprueba definitivamente el Plan

General de Ordenación Urbanística del municipio de El Saucejo (Sevilla), en los términos del art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Resolución de 26 de mayo de 2026, por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento «Plan General de Ordenación Urbanística» del municipio de El Saucejo (Sevilla), al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 17 de marzo de 2026.

- Las Normas y fichas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento.

**ACUERDO DE 17 DE MARZO DE 2026 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO**

«Visto el expediente administrativo y el documento técnico en relación al Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Saucejo (Sevilla), con Documento Completo de levantamiento de suspensión de aprobación definitiva, aprobado por el Pleno municipal con fecha 12/06/2025, y Documento Complementario 2 de Valoración de Impacto en la Salud aprobado por el Pleno de ese Ayuntamiento con fecha 09/10/2025, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Saucejo ya fue sometido a la consideración de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18/12/2024, acordando:

“1º.- Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Saucejo (Sevilla), con aprobación provisional segunda por el Pleno del Ayuntamiento, de fecha 17/12/2020 y Anexo de Subsanación del Informe de Vías Pecuarias aprobado con fecha 13/02/2024, en virtud

del artículo 33.2 d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo subsanarse las deficiencias del documento en los términos expresados en el informe técnico-jurídico, emitido con fecha 16/12/2024, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, tal y como se indica en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente.

2º.- Documento de cumplimiento: al objeto de proceder al levantamiento de la suspensión de la modificación del Instrumento de Planeamiento que nos ocupa, el Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento completo del Plan General de Ordenación Urbanística, que atienda a las deficiencias indicadas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo, con fecha 18/12/2024. El documento deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, solicitar los informes de verificación de las administraciones sectoriales que correspondan, someterlo a información pública y solicitar su aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

3º.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de El Saucejo, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4º.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Disposición adicional quinta 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.”

Igualmente en el Fundamento de Derecho Cuarto de este acuerdo, se indicaba lo siguiente: “De conformidad con el informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, emitido con fecha 18/12/2024, se concluye que la la propuesta de acuerdo relativa al Plan General de Ordenación Urbanística debe ser informado desfavorablemente debido a que no se adecuaba a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, siendo causas de su suspensión por las siguientes cuestiones:

RESPECTO A LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Se informa desfavorablemente el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-4, toda vez que el informe de incidencia en la ordenación del territorio refleja que “respecto a la incidencia sobre el sistema de asentamientos, como establece la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, hay que señalar que, por una parte, algunos de los nuevos crecimientos propuestos en suelo urbanizable no sectorizado (SUNS-4) se localizan y configuran de forma no acorde con el modelo de ciudad abogado por el POTA en su norma 45 dada su desvinculación de los núcleos.

RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Se informa desfavorablemente la exclusión de la clasificación del SGEL-1, por no justificarse su carácter supramunicipal o singular en los términos del art. 44 LOUA.

RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Se informa desfavorablemente la clasificación de los ámbitos SUNC-15 y SUNC-16 por no encontrarse en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 45.1 de la LOUA. Por consiguiente, no procede la clasificación de tales terrenos como suelo urbano, sin perjuicio de su adscripción al suelo urbanizable si se considerase necesaria su transformación urbanística.

Por los mismos motivos, también se informa desfavorablemente la clasificación del SUNC-12, debiéndose recordar en este punto que la mera colindancia con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbanizado (art. 21.3.b TRLSRU); ni la del viario colindante por el sur y el este con el SUNC-3 (prolongación de la calle Don Daniel Sánchez Ayala), atendiendo a su ubicación y a la naturaleza de los terrenos adyacentes.

RESPECTO AL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se informa desfavorablemente:

- a) La clasificación como urbano en la categoría de consolidado de los terrenos ubicados junto a las traseras de las parcelas con frente a la calle Erillas, entre el límite del suelo urbano establecido en las NNSS y el Arroyo de La Parra.*
- b) La adscripción a esta categoría de suelo de los terrenos incluidos, total o parcialmente, en las Actuación de mejora y reurbanización de viario ARV-1, ARV-2, ARV-3, ARV-4 y ARV-7. Deberá revisarse la clasificación de los terrenos indicados y de otros que pudieran encontrarse en similares circunstancias, o justificarse la legalidad de la urbanización sobre la que se apoyan (por haberse realizado con anterioridad a la aprobación de las NNSS, etc.*

RESPECTO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se informa desfavorablemente el SUS-2, por incluirse en el mismo el SGE-5 al tratarse, según la ficha correspondiente, de una superficie prevista como ampliación del cementerio. Dicho extremo no ha sido reflejado en la Valoración de Impacto en la Salud, documento que incluso afirma (páginas 15 y 61) que no se proponen modificaciones en las condiciones del cementerio. En consecuencia, la propuesta no ha sido objeto de pronunciamiento por parte de la Consejería de Salud a los efectos previstos en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Decreto 95/2001, de 3 de abril).

RESPECTO A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Se informa desfavorablemente:

- a) En los ámbitos SUNC-5, SUNC-7 y SUNC-12, las causas de exención alegadas no se encuentra entre las previstas en la normativa citada, por lo que deberá procederse al establecimiento de la reserva prevista en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.*
- b) Los ámbitos SUNC-2, SUNC-8 y SUNC-16, aunque presentan densidades de vivienda bajas, estas se encuentran por encima del máximo legal (< 15 viv/ha) para proceder a la exención, por lo que*

deberán ajustarse las densidades asignadas o, en caso contrario, procederse a la reserva legalmente prevista.

c) Los ámbitos SUNC-4 y SUNC-10 la reserva establecida deberá ajustarse para alcanzar, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial asignada.

Además de estas causas de suspensión que deberán subsanarse, también deben subsanarse las deficiencias recogidas en el apartado “CONCLUSIONES” del referido informe.”

SEGUNDO.-Con motivo del citado acuerdo de la CTOTU, el Ayuntamiento de El Saucejo, con fecha de entrada de 01/12/2025 presenta, ante esta Delegación Territorial, oficio por el que solicita el levantamiento de la suspensión previamente acordada y remite para ello la documentación técnica y administrativa relativa al “Documento completo de levantamiento de suspensión de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Saucejo”. Esta aprobación del Documento de levantamiento de suspensión fue acordada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 12/06/2025. Tras esta aprobación, se envió a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística el Documento Complementario Valoración de Impacto en la Salud, para que dicho órgano solicitara informe complementario a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Salud y Consumo, respecto a la ampliación del cementerio municipal, por no haber sido valorado en el estudio de impacto en la salud previamente. Con fecha 17/07/2025 se recibió requerimiento de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Sevilla en la que se considera necesario ampliar en detalle la información incluida en el documento Valoración de Impacto en la Salud (VIS), razón por la cual el Ayuntamiento Pleno de El Saucejo acordó el 09/10/2025 la aprobación del Documento Complementario 2 de Valoración de Impacto en la Salud del PGOU, recabándose tras ella, Informe de Evaluación de Impacto en Salud (EIS) favorable, emitida con fecha 19/11/2025 por la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Sevilla.

Por parte del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial se requirió al Ayuntamiento de El Saucejo, con fecha 17/02/2026, la subsanación de su solicitud, ya que el certificado aportado por la Secretaría de los acuerdos plenarios mencionados anteriormente no contenían el pronunciamiento expreso relativo a “la existencia de modificaciones no sustanciales”, requerido en el artículo 32.1.3º de la LOUA, cumpliéndose por el Ayuntamiento con este requerimiento el 20/02/2026, encontrándose desde esta fecha el expediente completo, lo que se comunica al Ayuntamiento con fecha 24/02/2026.

TERCERO.-Con fecha 13/03/2026, el Servicio de Urbanismo, tras el estudio del documento, emite Informe técnico-jurídico previo a la propuesta elevada a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla. En relación con los aspectos de la ordenación informados desfavorablemente en el Informe anterior de fecha 18/12/2024 del Servicio de Urbanismo previo a la resolución de la CTOTU de 18/12/2024, se verifica

que se ha atendido en su totalidad las observaciones realizadas y que motivaron su informe desfavorable, mediante la introducción de las modificaciones pertinentes en el documento:

- Se elimina el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-4, de conformidad con lo indicado en el Informe de incidencia territorial, el cual pasa a tener la consideración de suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- El sistema general de espacios libres SGEL-1, excluido de la clasificación en el Documento aprobado provisionalmente, se clasifica como suelo urbanizable ordenado.
- Se detraen del límite del suelo urbano, por no encontrarse en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 45.1 de la LOUA, los siguientes terrenos:
 - Los correspondientes a las actuaciones de mejora y reurbanización de viario ARV-1 y ARV-2, así como los ubicados junto a las traseras de las parcelas con frente a la calle Erillas, entre el límite del suelo urbano establecido en las NNSS y el Arroyo de La Parra, que pasan a tener la consideración de suelo no urbanizable.
 - El viario colindante por el sur y el este con el SUNS-3 (prolongación de la calle Don Daniel Sánchez Ayala), que se integra en el suelo urbanizable ordenado como sistema general viario (SGV-4).
 - Los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-12 y SUNC-16, que se integran en el suelo no urbanizable, así como el SUNC-15, que pasa a clasificarse como suelo urbanizable ordenado (sector SUO-6).
- Se actualiza la Valoración de impacto en la salud teniendo en cuenta la ampliación del cementerio (SGSI-1) prevista en el sector SUS-2, la cual es informada favorablemente por el órgano sectorial competente, como se ha indicado.

Conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, la reserva de vivienda protegida se establece en el 30% de la edificabilidad residencial en todas las áreas de reforma interior y sectores, salvo en el sector SUO-1, en el que la reserva alcanza el 60%. Se eximen de dicha reserva los sectores SUO-2 y SUO-5 por tratarse de ámbitos de planeamiento incorporado, así como las áreas de reforma interior SUNC-2, SUNC-7 y SUNC-8, para las que se ajusta la densidad hasta situarla por debajo de de las 15 viv/ha. Estas exenciones quedan compensadas, no obstante, en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable.

CUARTO.-El modelo de ordenación propuesto se establece de conformidad con la planificación territorial y sectorial vigente, los fines enumerados en el artículo 9 de la LOUA y, en particular, con los objetivos resultantes del diagnóstico realizado (Memoria de Ordenación, 1.2, 2.2; Memoria de Información, 7), entre los que, a modo de síntesis, podemos destacar:

- A nivel urbano

- *Mantener el modelo territorial de ciudad compacta, adaptándose a la singularidad propia de implantación en tres núcleos urbanos: El Saucejo y las aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla.*
- *Mejorar las dotaciones públicas y las infraestructuras urbanas y los niveles de terminación de la urbanización de algunas zonas parcialmente ejecutadas.*
- *Solucionar los problemas de inundabilidad de los cauces hidráulicos en el cruce del núcleo urbano principal y evitar nuevos desarrollos sobre terrenos afectados por potenciales riesgos de avenida e inundación.*
- *Mejora de la articulación viaria y conexiones con el entorno territorial. Terminación de la variante.*
- *Potenciación de la función del municipio como subcentro comarcal.*
- *A nivel territorial*
 - *Se incluye el desarrollo y protección del Suelo No Urbanizable y potenciación de su uso agrícola y ganadero, como soporte principal de la actividad económica del municipio, con protección de los elementos territoriales de interés: masas forestales, topografía singular, paisaje, elementos patrimoniales, etc.*

La ordenación propuesta se establece de conformidad con el artículo 10 de la LOUA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, resulta de aplicación al presente instrumento urbanístico, por lo que, tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones, deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

SEGUNDO.- En cuanto al contenido documental de este instrumento de planeamiento y de su tramitación administrativa en fase municipal, se ha seguido el procedimiento regulado en los artículos 19, 32, y 39, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 6 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda las competencias que actualmente ostenta, así como las hasta ahora ejercidas por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en materia de puertos. Asimismo, se aprueba el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Junta de Andalucía.

En virtud del artículo 2.4 j) 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, la Comisión Territorial de

Ordenación del Territorio y Urbanismo queda adscrita a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Asimismo, atendiendo a la Disposición Transitoria Primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, que prevé que aquellos procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre y, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de esta Ley, estos instrumentos urbanísticos, a los efectos de su aprobación, atenderán a las reglas de asignación de funciones de los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el anterior decreto de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concretamente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por tanto, según la normativa mencionada, es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla, el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del citado Decreto 36/2014.

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, emitido con fecha 13/03/2026, el Documento Completo de levantamiento de suspensión de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo, aprobado por el Pleno municipal con fecha 12/06/2025, con Documento Complementario 2 de Valoración de Impacto en la Salud aprobado por el Pleno de ese Ayuntamiento con fecha 09/10/2025, se ajusta a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, al apreciarse que se han cumplimentado las objeciones expuestas en la suspensión acordada por la CTOTU de Sevilla de fecha 18/12/2024, debiendo, no obstante, subsanarse determinados aspectos recogidos en el apartado "CONCLUSIONES" del referido informe.

De conformidad con la propuesta formulada, con fecha 13/03/2026, por la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 9.4 del citado Decreto, de conformidad con el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Ley 9/2007, de 22 octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía

ACUERDA:

1º.- Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Documento Completo de levantamiento de suspensión de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo, aprobado por el Pleno municipal con fecha 12/06/2025, con Documento Complementario 2 de Valoración de Impacto en la Salud aprobado por el Pleno de ese Ayuntamiento con fecha 09/10/2025, debiendo subsanarse las deficiencias del

00340861

documento en los términos expresados en el informe técnico-jurídico, emitido con fecha 13/03/2026, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, tal y como se indica en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente acuerdo.

2º.- Documento de cumplimiento. El Ayuntamiento de El Saucejo deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de la subsanación de los aspectos relacionados en el apartado "CONCLUSIONES" del informe técnico-jurídico emitido, con fecha 13/03/2026, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, dándole conocimiento del mismo al Pleno; y deberá presentarlo a esta Delegación Territorial, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y publicación en BOJA del contenido del articulado de sus normas, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía, SITUA.

3º.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de El Saucejo, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4º.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Disposición adicional quinta 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.»

Contra el contenido del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; artículo 13.2 del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo; así como el artículo 10.1 b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en esta Ley.

RESOLUCIÓN DE 26 DE MAYO DE 2026 POR LA QUE SE ORDENA EL REGISTRO Y PUBLICACIÓN

Resolución por la que se ordena el registro y publicación del instrumento de planeamiento urbanístico «Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo», en la provincia de Sevilla, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17/03/2026, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

00340861

El instrumento de planeamiento urbanístico «Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo», en la provincia de Sevilla, fue sometido a la aprobación de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, en la sesión celebrada el 17/03/2026, acordó:

"1º.- Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Documento Completo de levantamiento de suspensión de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo, aprobado por el Pleno municipal con fecha 12/06/2025, con Documento Complementario 2 de Valoración de Impacto en la Salud aprobado por el Pleno de ese Ayuntamiento con fecha 09/10/2025, debiendo subsanarse las deficiencias del documento en los términos expresados en el informe técnico-jurídico, emitido con fecha 13/03/2026, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, tal y como se indica en el "Fundamento de Derecho Cuarto" del presente acuerdo.

2º.- Documento de cumplimiento. El Ayuntamiento de El Saucejo deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de la subsanación de los aspectos relacionados en el apartado "CONCLUSIONES" del informe técnico-jurídico emitido, con fecha 13/03/2026, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, dándole conocimiento del mismo al Pleno; y deberá presentarlo a esta Delegación Territorial, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y publicación en BOJA del contenido del articulado de sus normas, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía, SITUA.

3º.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de El Saucejo, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4º.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Disposición adicional quinta 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."

Con fecha 22/05/2026, se emite informe por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, que concluye que, una vez comprobado que se han subsanado las deficiencias indicadas en la resolución de la CTOTU en el Documento de cumplimiento presentado por el Ayuntamiento el 07/05/2026,

“procede la inscripción en RIU y la publicación en el BOJA del Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo conforme a lo establecido en los artículos 40 y 41 de la LOUA”.

Atendiendo a la Disposición Transitoria Primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, que prevé que aquellos procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre y, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de esta Ley, estos instrumentos urbanísticos, a los efectos de su aprobación, atenderán a las reglas de asignación de funciones de los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el anterior decreto de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concretamente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por tanto en virtud, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 de este Decreto, esta Delegación Territorial

RESUELVE

1º.- Proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento urbanístico «Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo», de la provincia de Sevilla, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17/03/2026, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2º.- Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, resultando la referida normativa de aplicación según la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (BOJA nº 233, de 03/12/21).

NORMAS URBANÍSTICAS APROBADAS POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 17/03/2026

TÍTULO 1 NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I NATURALEZA ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito

El Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo (PGOU) es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio municipal, y viene a sustituir al planeamiento general formulado hasta el momento en el municipio, constituido por el conjunto de las “Normas Subsidiarias” (cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente el 17/11/2000) y el documento del “PGOU-Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía” (aprobado definitivamente el 15/07/2009) que ha recogía la ordenación estructural.

De conformidad con la legislación urbanística vigente el PGOU define los elementos básicos de la estructura general del territorio, y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos

00340861

correspondientes a cada clase y tipo del mismo, estableciendo la ordenación pormenorizada del suelo urbano y las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable y las condiciones de protección o de actuación sobre el suelo no urbanizable.

Artículo 1.2 Marco Legislativo

El Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo se formula de acuerdo con la ley marco autonómica: Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y con las modificaciones que ésta ha sufrido durante su periodo de vigencia:

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas
- Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
- Decreto-ley 4/2010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (tramitado como Proyecto de Ley y aprobado como Ley 11/2010)
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía
- Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico
- Ley 3/2014, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas
- Ley 6/2016, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable

Asimismo se ajusta al contenido de la normativa estatal regulada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 1.3 Efectos

La aprobación del Plan General le confiere los efectos definidos en el Artículo 34 de la LOUA.:

Artículo 1.4 Vigencia

El Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo entrará en vigor el mismo día de su publicación, tras su acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales revisiones o modificaciones.

Artículo 1.5 Revisión del Plan General

1.- Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de dos periodos de programación de ocho (8) años, a contar desde la publicación del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan General.

2.- También deberá verificar la oportunidad de revisar el Plan General aún antes del transcurso de los dos periodos de programación de ocho (8) años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de El Saucejo y que así lo disponga o lo haga necesario.

Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos o espacios libres pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.

Cuando circunstancias sobrevenidas alteren la hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria Justificativa.

Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política que inspira el Plan General.

3.- Es revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de otras circunstancias que incidan sustancialmente sobre la ordenación contenida en el Plan.

4.- A los efectos señalados en el apartado anterior, se entenderá que se adopta un modelo territorial distinto cuando las alteraciones del planeamiento vigente supongan la modificación generalizada de la funcionalidad de la estructura general viaria, o de la localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos, o de la localización de usos globales del suelo.

Artículo 1.6 Modificaciones del Plan General

00340861

1.- Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones, que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán modificaciones del Plan:

Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

Los meros reajusten puntuales y de escasa entidad, que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.

La aprobación, en su caso, de Normas Directoras u Ordenanzas complementarias para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas.

3.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

CAPÍTULO II CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 1.7- Contenido y Valor Relativo de la Documentación del Plan General

1.- El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran.

Documento I: MEMORIA. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de tres partes:

Parte I-A MEMORIA DE INFORMACIÓN: Contiene la información, el análisis urbanístico y las conclusiones del diagnóstico del término municipal que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales.

Parte I-B MEMORIA DE ORDENACIÓN: Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el Plan.

La Memoria de Ordenación incorpora Estudio Económico-Financiero y Estudio de Sostenibilidad Financiera del Plan General

Parte I-C MEMORIA DE PARTICIPACIÓN: Recoge las adaptaciones, correcciones y cambios introducidos en las determinaciones urbanísticas del PGOU durante su redacción fruto del proceso de participación ciudadana.

Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS. Las presentes Normas Urbanísticas (NNUU), constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Las Normas Urbanísticas se componen de dos partes:

Parte II-A: NORMAS URBANÍSTICAS

Parte II-B: FICHAS DE ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLAN.

Documento III: CATÁLOGO. Determina de forma pormenorizada los elementos inventariados por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paisajístico. Consta de:

Parte III-A ANALISIS Y DIAGNOSTICO DE LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES. Documento informativo que contiene la información, análisis individualizado y las conclusiones del estudio de los distintos elementos detectados con algún valor patrimonial que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios de catalogación de bienes en el término municipal de El Saucejo.

Parte III-B CATALOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PATRIMONIALES PROTEGIDOS: Contiene las fichas de justificación de los bienes patrimoniales protegidos en la ordenación adoptada por el Plan General. En las fichas se regulan las categorías de protección y el tipo de intervenciones admitidas, en coordinación con las determinaciones de los Planos de Ordenación y las presentes Normas Urbanísticas.

Documento IV: PLANOS. Reflejan gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta por el Plan. Consta de dos partes:

Parte IV-A PLANOS DE INFORMACIÓN. Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.

Parte IV-B PLANOS DE ORDENACIÓN. Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del territorio municipal establecida por el PGOU.

2.- Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación (documentos I-B, II-A y II-B, III-B y IV-B), que pudiesen aparecer en

00340861

contradicción con los documentos de carácter informativo, se considerará que prevalecen sobre éstos últimos. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario

3.- El texto del Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo está complementado por una serie de documentos y estudios específicos sectoriales con vinculación directa en la ordenación territorial y planificación urbanística. Estos son:

RESUMEN EJECUTIVO del PGOU. Documento de apoyo del Plan General redactado con lenguaje no técnico y fácilmente comprensible que tiene por objeto de facilitar la participación ciudadana en la elaboración del PGOU durante el proceso de exposición pública en conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO (EsAE). Documento complementario al Plan General de Ordenación Urbanística, redactado y tramitado simultáneamente al mismo, que sirve de base para la Evaluación Ambiental a efectos de dar cumplimiento al trámite previsto en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificada expresamente por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre) En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EsAE o en la Declaración Ambiental Estratégica, tendrán carácter normativo vinculante.

Como textos auxiliares vinculados a la evaluación ambiental se referencian:

ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE LOS NUCLEOS URBANOS DE EL SAUCEJO

ESTUDIO ACUSTICO del PGOU de EL SAUCEJO

Asimismo y para facilitar la participación ciudadana en los procesos de participación ciudadana durante la redacción del documento se cuenta con:

RESUMEN NO TECNICO del EsAE

VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD del PGOU (VIS). Documento complementario al PGOU, también redactado y tramitado simultáneamente al mismo, que sirve de base para el Estudio de Impacto en la Salud del planeamiento a efectos de dar cumplimiento al trámite previsto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuenta, en analogía al procedimiento de evaluación ambiental, con texto para para facilitar la participación ciudadana elaborado con lenguaje no técnico:

SINTESIS – RESUMEN NO TECNICO del VIS

Artículo 1.8- Interpretación del Plan

00340861

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

2.- No obstante si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés general de la colectividad.

3.- Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación y de las fichas urbanísticas serán vinculantes, salvo los reajustes que se hagan en los planes parciales, estudios de detalle, proyectos de reparcelación (en caso de que el suelo venga ordenado desde el PGOU) o proyectos de urbanización, al disponer de una mayor escala de trabajo tras la realización de los levantamientos topográficos (los cuales se cotejarán y comprobarán sobre orto fotografías recientes por parte de los Servicios Técnicos Municipales adscritos al Área de Urbanismo) y siempre que sean para adecuarlas a alineaciones, edificaciones existentes, a la topografía del terreno (en caso de que los trazados no puedan ser viables debido a las diferencia de cotas entre los viales grafiados) y para ajustarlos a los límites de propiedad si no comportan variaciones en las superficies delimitadas o zonas mayores del 5 % sin que ello suponga modificación sustancial del presente PGOU siempre que ello fuera posible y no se dañen las condiciones que el Plan propone.

En caso de duda en la interpretación de las Normas, prevalecerán las determinaciones escritas por encima de las gráficas y, si aún existieran dudas prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios, en cuyo caso la propuesta presentada deberá mantener o mejorar, los suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres, por ese orden de prelación.

TÍTULO 2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1 Órganos Actuantes

1.- El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de El Saucejo sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones a los organismos de la Administración Central, Autonómica y Provincial, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de

00340861

su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del PGOU.

Artículo 2.2 Desarrollo temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General

1.- Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el apartado correspondiente a Programación de Actuaciones de la Memoria Justificativa.

2.- El incumplimiento de las previsiones vinculantes de programación de la Memoria, o de los plazos previstos en las Normas Urbanísticas facultará al Ayuntamiento en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal de incumplimiento con el trámite que legalmente corresponda, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 2.3 Instrumentos de Actuación Urbanística

Para la realización del Plan General y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

Instrumentos de ordenación: aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

Instrumentos de gestión: aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística.

Instrumentos de ejecución: aquellos cuya finalidad es la ejecución material de las determinaciones del Plan General o de sus instrumentos de desarrollo.

CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 2.4 Planes Parciales

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, pudiendo actuar también en ordenación de áreas en suelo urbano con las salvedades establecidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3.- Los Planes Parciales se ajustaran en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos, en el Plano de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, tiene carácter orientativo, a excepción de aquellos elementos para lo que se exprese lo contrario, debiendo en todo caso respetarse las determinaciones que afectan a la estructura general del territorio, a los aprovechamientos, a la asignación de usos característicos, y a la posición relativa de las reservas de equipamiento.

4.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el art. 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los art.45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, y en estas Normas, en especial los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus contenidos se adecuarán a lo establecido en la normativa en este artículo citadas o en su defecto de la normativa que los desarrollen o sustituyan.

Adicionalmente a las estipulaciones de rango superior, desde el presente Plan General se solicita la justificación precisa en la Memoria del Plan Parcial de:

- a) Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- b) Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
- c) Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
- d) Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de su gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, tanto asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, como el realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, y justificando, técnica y económicamente, la autonomía de la actuación.
- e) Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como su integración con los sistemas generales.
- f) Razones por las que se destinan a uso público y privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.
- g) Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establecen.
- h) En todo caso, se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta.
- i) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

5.- Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

Artículo 2.5 Planes Especiales

1.- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el art. 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o en el art.76 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o normativas que los sustituyan, y se podrán formular, estén o no previstos en el Plan General.

3.- Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Calificación del Suelo tiene carácter orientativo, debiendo, en todo caso, respetarse las determinaciones que afectan a la estructura general del territorio, a los aprovechamientos, a la asignación de usos globales y a las reservas de suelo para equipamiento.

4.- Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala el art. 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento del Planeamiento en su artículo 76 y siguientes, y las establecidas por estas Normas, especialmente en los aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento. En particular, la Memoria Justificativa del Plan Especial, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsiones del Plan Especial con las correspondientes del Plan General; los objetivos y el fundamento que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

5.- En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación será equivalente a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma

de que se trate. Se analizarán expresamente las consecuencias sociales y económicas de su ejecución para garantizar la defensa de los intereses de la población afectada.

6.- En los Planes Especiales para desarrollo de Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable, el contenido de las determinaciones y su documentación, será equivalente como mínimo a las determinaciones que establece al respecto el art. 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se desarrollaran los objetivos que para estos casos establezca la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

Artículo 2.6 Estudios de Detalle

1.- Para la aplicación del Plan General y de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con las condiciones establecidas por el art.15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las que se impongan en los planes que desarrollen.

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, a iniciativa propia, o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el art.32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o en su defecto en el reglamento que lo sustituya, con las especificaciones que se señalan a continuación, comprendiendo la memoria:

- a) La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores.
- b) La solución adoptada.
- c) La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.
- d) El cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.
- e) La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
- f) El no aumento de la edificabilidad.
- g) Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la normativa de aplicación: las alturas, la edificabilidad, el número de viviendas

Artículo 2.7 Planes de sectorización

1.- Los planes de sectorización tiene por objeto el cambio de categoría de los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, innovando el Plan General, y completando la ordenación establecida por este.

2.- Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva valoración de los procesos de desarrollo urbano y ocupación de suelo, teniendo en cuenta el grado de cumplimiento del modelo de desarrollo adoptado por el Plan y el grado de ejecución, urbanización, y edificación, de los sectores delimitados por él.

3.- El Plan de Sectorización se ajustará en sus determinaciones y contenidos al contenido del art. 12 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y específicamente la justificación de las condiciones para la sectorización que se establecen en el TÍTULO 11 de estas Normas Urbanísticas, correspondientes al Suelo Urbanizable.

Artículo 2.8 Condiciones de Control Ambiental para los Instrumentos de Ordenación

1.- En los procedimientos de tramitación de planes y programas de ordenación, donde se tenga regulado el control ambiental mediante evaluación ambiental será de aplicación la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 7/2007, de 9 de julio (GICA), la Ley 3/2015 de 29 de Diciembre que la modifica, y sus modificaciones, reglamentos y normativas que lo complementen y/o sustituyan.

2.- El planeamiento de desarrollo establecerá la distribución interna de los sectores con uso global de actividades económicas en el seno del sector o área, realizándose un alejamiento de los usos industriales más molestos o con mayor capacidad contaminante, situándolos en las posiciones más alejadas de las zonas residenciales, recreativas o de equipamientos existentes o previstas. De igual forma, dentro de estos sectores será preferente la disposición de usos de servicios terciarios en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales. Así, los usos industriales se entenderán autorizables en el ámbito del sector conforme a la gradación territorial que se proponga en el planeamiento de desarrollo.

3.- Aquellos planeamientos de desarrollo, que impliquen con carácter general la colindancia entre el uso industrial y residencial, tendrán una ordenación compatible siempre que el uso industrial cumpla las siguientes condiciones simultáneamente:

- a) Los usos industriales no estarán incluidos, según el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (y el Decreto 356/2010 por el que se modifica), bajo los epígrafes de Autorización Ambiental Integrada ni Autorización Ambiental Unificada.
- b) Los usos industriales no estarán recogidos en las categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4.- Como criterio general y siempre que sea viable, para las nuevas ordenaciones donde se planteen colindancias entre usos residenciales e industriales compatibles, se incluirá un tratamiento de borde entre el uso residencial e industrial, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento. A estos efectos, se entiende conveniente que los planes de desarrollo afectados vuelquen, de manera preferente y siempre que sea posible, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

5.- En las nuevas ordenaciones de sectores o áreas con uso global asignado industrial, nuevas propuestas o ampliaciones de las existentes, se deberá disponer de reserva de suelos para punto limpio de recogida de residuos conforme al Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

6.- En los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico deberá solicitarse informe a la Consejería de Medio Ambiente en lo referente a la propuesta de regulación de la Calidad del Aire de acuerdo con lo establecido en los artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio (GICA) y Reglamentos y normativas que lo complementen y/o sustituyan.

7.- En el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable o de las actuaciones en suelo urbano no consolidado las obras de nueva urbanización tenderán a priorizar la movilidad sostenible jerarquizando las funciones del viario propuesto y de las conexiones al viario existente optimizando sus secciones.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.9 Condiciones Exigibles a toda Actuación Urbanística

1.- Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Legislación Urbanística, la previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previsto en el planeamiento.

2.- Quedan exceptuados de lo previsto en el apartado anterior, las actuaciones de ejecución del planeamiento mediante obras públicas ordinarias o actuaciones urbanizadoras no integradas, definidas en el Art. 143 d) de la LOUA, (obras ordinarias de urbanización a que se refiere el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento, y la gestión de suelo y las obras de construcción para dotaciones y espacios libres y para infraestructuras en suelos calificados para estos usos con carácter exclusivo o determinado), que no se encuentren en un polígono o unidad de ejecución, como actuación sometida a gestión integrada.

Artículo 2.10 Delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución

1.- La determinación y delimitación de polígonos o unidades de ejecución o la modificación de los ya delimitados, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el art. 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

2.- Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución o polígonos esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el apartado anterior salvo para su modificación. La inicial delimitación del polígono o unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente documento de planeamiento.

3.- En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y urbanizable, se delimitarán polígonos y unidades de ejecución que incluirán en un ámbito cerrado y único, una superficie de terrenos que sea susceptible de cumplir los requisitos señalados en el art. 105 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Igualmente, en ejecución de las determinaciones del Plan General para el suelo urbano se podrán delimitar nuevas unidades de ejecución, ajustándose a los procedimientos establecidos en el art. 105 y art. 106 de la citada ley.

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

- a) Habrán de ser viables técnica y económicamente, permitiendo, en todo caso, al equidistribución de cargas y beneficios.
- b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el proyecto técnico justificativo habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico entre ellas, haciendo especial hincapié en el análisis de los costes de las indemnizaciones por demoliciones y gastos análogos, así como deberá contener Programa de Desarrollo Temporal de las mismas.
- c) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que primeramente se lleven a cabo habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Artículo 2.11 Definición y Clases

Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se consideran instrumentos de gestión integrada, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el art. 107 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 2.12 Sistema de Actuación

1.- La ejecución del Planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el art.107 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía: compensación, cooperación o expropiación.

2.- El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan y cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que

concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible, el de expropiación.

3.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Artículo 2.13 Sistema de Compensación

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en los art. 129 a 138 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el art. 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978 de 25 de agosto), realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación, se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3.- En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de seis (6) meses, contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación del polígono y unidad de ejecución. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, el Proyecto de Reparcelación, ante el órgano actuante, para su aprobación en el plazo de seis (6) meses.

Artículo 2.14 Sistema de Cooperación

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.- La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.- La aplicación del sistema de cooperación exige la parcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el art.73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- En todo caso, el plazo para que el Ayuntamiento formule la aprobación del Proyecto de Reparcelación, será de seis (6) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Artículo 2.15 Sistema de Expropiación

- 1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
- 2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística y cuanto resulte de aplicación de las presente Normas Urbanísticas.
- 3.- El sistema de expropiación se aplicará en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el Plan General los haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
 - b) Para la adquisición de terrenos con destino a sistemas generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
 - c) Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en aquellos casos de necesidad urgente justificada.
 - d) Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al patrimonio municipal de suelo.
 - e) Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de vivienda protegida o a otros usos declarados de interés social.
 - f) En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
 - La realización de actos de parcelación o reparcelación, usos de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave
 - La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento
 - La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases
 - La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación
 - La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles cuando éste sea legalmente exigible
 - g) A los edificios fuera de ordenación total por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatibles e inadecuadas.
 - h) A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar
 - i) A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados

4.- En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

Artículo 2.16 Proyecto de Reparcelación

1.- Con carácter general los proyectos de reparcelación que se formulen se registrarán por las disposiciones contenidas en el Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

2.- Los proyectos de reparcelación incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las propias parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

3.- La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación en todo caso deberá ser previa a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

4.- Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes al Ayuntamiento se realice en posiciones marginales o cuando se materialice con usos y tipologías edificatorias no adecuadas para la mejor satisfacción de los fines propios del patrimonio municipal de suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustada a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad de ejecución.

5.- Cuando proceda conforme a las determinaciones del Plan General, y si no se hubiese llaveado a cabo anteriormente, el proyecto de reparcelación tendrá que contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la unidad de ejecución que hiciesen falta para el correcto desarrollo urbanístico.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 2.17 Proyectos de Urbanización. Definición, Clases y Características Generales

1.- Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, y por los Planes Parciales en el suelo urbanizable.

2.- Son proyectos de urbanización, los que tienen por objeto el acondicionamiento integral, de un sector, polígono o unidad de ejecución.

La ejecución parcial de algunos de los capítulos de obras que comprenden un proyecto de urbanización tendrá consideración de proyectos de obras ordinarias según lo previsto en el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, y estarán sujetos a licencia urbanística.

3.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan, con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

4.- En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

5.- Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del Proyecto de Urbanización, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de la vegetación leñosa –tanto de origen natural como agrícola u ornamental- o movimientos de tierra.

Artículo 2.18 Contenido de los Proyectos de Urbanización

1.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art.98 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

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

3. – Incluirán Estudio de Gestión de Residuos conforme al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, definiendo expresamente a definir la naturaleza y volumen tanto de los escombros que se puedan producir como de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de los residuos y de las tierras sobrantes.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

4.- Los Proyectos de Urbanización contendrán un estudio paisajístico del ámbito completo donde se analice la incidencia paisajística del sector. Se establecerán como mínimo las siguientes medidas:

- a) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

- b) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.
- c) En todo caso, en los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.
- d) Las normas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

5.- Con anterioridad a la ejecución, los proyectos de urbanización habrán de ser sometidos a los instrumentos de prevención ambiental correspondientes, de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos y normativas que la complementen y/o sustituyan.

6.- Los Proyectos de Urbanización cuya superficie de actuación neta sea superior a tres (3) hectáreas y cuya ejecución necesite movimientos de tierra incorporará un estudio de estabilidad y erosionabilidad del terreno, quedando supeditada la concesión de la licencia a la adopción de las medidas correctoras oportunas, en el caso de que se detectaran impactos en este sentido.

7.- Los Proyectos de Urbanización que desarrollen áreas o sectores con uso global industrial deberán disponer de tanques de tormenta con conexión a la red de saneamiento para las primeras lluvias (primer lavado). El volumen del tanque de tormenta se calculará según la normativa sectorial vigente.

8.- Los Proyectos de Urbanización de los nuevos desarrollos contarán con descripción justificativa y gráfica del uso de redes separativas de abastecimiento para aguas potables y aguas no potables.

9.- Los Proyectos de Urbanización contendrán epígrafe descriptivo, con planos complementarios en su caso, con medidas de prevención a aplicar en las fases de obra frente a riesgos de lluvias torrenciales y retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

10.- En los Proyectos de Urbanización que planteen la necesidad de disponer de medidas correctoras motivadas por afecciones acústicas generadas por carreteras cercanas existentes, corresponderá al promotor de la actuación afrontar los gastos de ejecución de las mismas.

Artículo 2.19 Aprobación

1.- Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística, pudiéndose regir por Ordenanzas Municipales redactadas a tal efecto, y en el caso de no existir tales, la administración local podrá arbitrar los cauces adecuados para la tramitación, siempre de acuerdo con la legislación vigente.

00340861

No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo de un Plan de Ordenación o de proyectos de obras de urbanización complementarias a la edificación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

2.- En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización, o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20%), calculada por los técnicos municipales con arreglo al coste de las obras.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución.

3.- El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4.- Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

5.- Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuesta a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6.- Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7.- En el caso de que se solicite la ejecución simultánea de las obras de edificación con las obras de urbanización, se deberá añadir como garantía un aval por el valor del cien por cien (100%) de las obras de urbanización. Estos avales podrán ser aplicados a los titulares de las parcelas inscritas en el Proyecto de Reparcelación correspondiente, en proporción a las cargas de urbanización asignadas en el mismo.

SECCIÓN 2ª PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 2.20 Clases de Obras de Edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en el TÍTULO 6 de las presentes Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes.
- b) Obra de nueva implantación.

Artículo 2.21 Obras en los Edificios Existentes

00340861

1.- Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento e incluso sustitución parcial.
- b) Obras de conservación, mantenimiento o reparación: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.
- c) Obras de acondicionamiento o mejora. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones y revestimientos e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas de la edificación.
- d) Obras de reforma o rehabilitación: Son las obras que manteniendo parte de las características esenciales de la edificación existente,(fachadas, cubiertas, y estructuras); pueden hacer modificaciones que alteren la organización y distribución espacial y volumétrica del edificio.
- e) Obras de demolición que podrán ser de carácter total o parcial.

2.- A los efectos previstos en el plan general tendrán consideración de obras menores, aquellas comprendidas en los apartados b) y c), y las incluidas en el apartado a), d) y e) que no afecten a los elementos estructurales ni a los elementos formales y volumétricos básicos de la edificación, en una superficie superior a 30 m², y que por su complejidad o nivel técnico, y por no existir incidencia en la seguridad de las personas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico ni la dirección de las obras por Técnicos especializados, y siempre de acuerdo con los criterios de los servicios técnicos municipales.

Artículo 2.22 Obras de Nueva Implantación

1.- Tendrán en todos los casos consideración de obra mayor:

- a) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción, (sobre solares vacantes) o previamente demolidos.
- b) Obras de ampliación. Son las incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

2.- A los efectos previstos en el plan general tendrán consideración de obras menores, aquellas comprendidas en los apartados b) y c), y las incluidas en el apartado a), d) y e) que no afecten a los elementos estructurales ni a los elementos formales y volumétricos básicos de la edificación, en una superficie superior a 30 m², y que por su complejidad o nivel técnico, y por no existir incidencia en la seguridad de las personas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico ni la dirección de las

00340861

obras por Técnicos especializados, y siempre de acuerdo con los criterios de los servicios técnicos municipales.

Artículo 2.23 Condiciones de los Proyectos de Edificación de Obra Mayor

1.- Los proyectos de obras de edificación, demolición o reforma se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe, mediante Ordenanza, el Ayuntamiento. Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras.

El contenido gráfico de los proyectos será suficientemente expresivo, rotulando el nombre de cada recinto con denominación coincidente con la que figure en la memoria.

2.- Incluirán, en todo caso, los documentos que la legislación específica en materia de edificación establece y en concreto a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por R.D. 314/2006 de 17 de marzo, y modificado por el R.D. 1371/2007 de 19 de octubre.

3.- Incluirán Estudio de Gestión de Residuos conforme al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, definiendo expresamente a definir la naturaleza y volumen tanto de los escombros que se puedan producir como de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de los residuos y de las tierras sobrantes.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

SECCIÓN 3ª OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.24 Proyectos de Parcelación. Definición y Clases

1.- Se considera Parcelación Urbanística toda agregación o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General. Cuando este proceso se realiza sobre suelos no urbanizables tendrán la consideración de parcelación rústica.

2.- Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

3.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

4.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Legislación Urbanística y sus reglamentos y en especial a las disposiciones fijadas en estas Normas para su aprobación y obtención de Licencia, debiéndose aportar al comienzo del proceso la referencia catastral y los datos registrales de las fincas iniciales.

Artículo 2.25 Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y Clases

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

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

A- Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluida la apertura de pozos.
- b) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- d) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- e) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.
- g) Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, marquesinas, porches, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

B.- Provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

3.- Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridos por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y en particular en materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas en su , correspondiente de Medidas de Protección y en la Ley 7/ 2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Artículo 2.26 Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases

1.- Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones 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.

2.- Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b) Proyectos de mejora de la instalación, maquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3.- Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y en materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas en su correspondiente de Medidas de Protección y en la Normativa vigente de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como al contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

4. La aprobación de los proyectos y, particularmente, la concesión de licencia no podrá efectuarse sin que aquellos hayan cumplido las exigencias sectoriales que les sean de aplicación, y muy particularmente, las que se deriven de la normativa vigente en materia de Protección Ambiental, Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y la Ordenanza Municipal sobre Licencias de Apertura de Establecimientos Públicos y Actividades que apruebe el Ayuntamiento.

TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS PARTICULARES**CAPÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICAS****Artículo 3.1 Actividades Sujetas a Licencias**

1.- Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) los actos relacionados en el artículo 169 de la misma, así como las estipulaciones contenidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU) aprobado por el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, y en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes, así como los Proyectos de Urbanización.

2.- La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para la Administraciones Públicas, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en la legislación urbanística cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

3.- Las licencias urbanísticas deberán otorgarse conforme a las condicionantes, respecto a informes administrativos previos, y respecto a la titularidad de la finca, definidos en el art.5.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU).

Artículo 3.2 Obligaciones de los Solicitantes

1.- Las licencias de cualquier tipo, las cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas Fiscales Municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

2.- Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

3.- Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación, el Ayuntamiento podrá exigir una garantía del coste de reposición de los viales o infraestructuras existentes que puedan ser afectados por las obras objeto de licencia, de acuerdo con las disposiciones municipales vigentes, o en su defecto de un cinco por ciento (3%) del presupuesto de las obras.

Artículo 3.3 Procedimiento para la Obtención de Licencia

00340861

- 1.- El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en los art.169 y 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 2.- A la instancia se acompañarán como mínimo una copia digital, ambos visados, del proyecto técnico que requiera cada tipo de Licencia, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando así sea exigible.
- 3.- Las licencias solamente se podrán conceder, con la presentación al Ayuntamiento del Proyecto correspondiente, ajustado a las determinaciones de este documento. La motivación en la denegación de licencias deberá estar fundada en el incumplimiento del planeamiento y su Normativa Urbanística, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la Legislación Urbanística y sus Reglamentos o la legislación sectorial de aplicación.
- 4.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Legislación Urbanística, de sus Reglamentos o del presente Plan General.
- 5.- El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo.
- 6.- Las relaciones con el administrado en el procedimiento de concesión de licencia se regularán de acuerdo con la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo.
- 7.- Requerirán una nueva concesión de la licencia de obras las alteraciones o modificaciones, que pretendan introducirse durante la ejecución material y que se consideren sustanciales de acuerdo con el contenido del art. 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- 8.- Las obras no podrán iniciarse hasta la presentación del Proyecto de Ejecución pertinente y la concesión de la licencia correspondiente.

La presentación del Proyecto de ejecución debidamente visado o supervisado habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, previa resolución del Ayuntamiento respecto a la concordancia entre el proyecto básico y el de ejecución, que deberá dictarse y notificarse en el plazo de diez (10) días desde la presentación de éste, todo ello conforme al Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.4 Licencias de Parcelación

- 1.- Las parcelaciones urbanísticas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto de parcelación, con el contenido definido en el Reglamento de Planeamiento.
- 2.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, parcelación, o normalización de fincas.
- 3.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de segregación o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

00340861

4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la reparcelación realizada no resultare legalizable.

5.- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o desaproación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios.

Artículo 3.5 Licencias de Obras de Urbanización

1.- Toda obra de urbanización requiere autorización municipal.

2.- Las autorizaciones municipales de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendiente.

3.- La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de Urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes, como proyectos de obras ordinarias.

4.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del Replanteo. El plazo de ejecución de las obras de Urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha acta.

Artículo 3.6 Licencias de Obras de Edificación de Obra Mayor

1.- Los actos sujetos a Licencia se encuentran tasados por Ley.

2.- La concesión de licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable con la aprobación del correspondiente proyecto, y conforme a lo establecido en el Artículo 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, exigirá la acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela y las cesiones o compensaciones de aprovechamiento que correspondan a la parcela en función de su adscripción al Área de Reparto que corresponda.
 - c) Contar el polígono o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas Urbanísticas de acuerdo con lo contenido entre los y
 - d) Obtención de la licencia de instalación o informe favorable de la actividad en función del uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones administrativas previas sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - e) En edificaciones de tipo industrial y en relación a la seguridad contra incendios, el proyecto deberá precisar su configuración y ubicación en relación a su entorno, así como su nivel de riesgo intrínseco en aquellos casos donde no venga definido el uso, dotándolo de los requisitos constructivos según la normativa de aplicación.
 - f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras: nombramiento del director facultativo, director de la ejecución, y del Coordinador de Seguridad y Salud que corresponda.
 - g) Liquidación y abono de las tasas municipales por Licencia, y en su caso del impuesto de construcciones.
 - h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
 - i) Constitución de fianza para la correcta tramitación de los Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) en la forma y cuantía que la ordenanza municipal en la materia establezca.
 - k) Documentación indicada en la Ordenanza Municipal correspondiente.
- 3.- En el acto de otorgamiento se fijará en un (1) año el plazo máximo para iniciar las obras, en tres (3) meses el plazo máximo de interrupción de las obras una vez comenzadas, y el plazo máximo de finalización de las obras de acuerdo con lo establecido en el correspondiente proyecto, todo ello conforme al art. 173 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.7 Caducidad y Suspensión de Licencias de Obras

00340861

- 1.- Las licencias de obras caducarán a todos los efectos, previa advertencia expresa al interesado, por el mero transcurso de los plazos señalados y conforme a la concesión de prorrogas previstas en el Artículo 22 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- 2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.
- 3.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras previstas en el artículo 3.8.

Artículo 3.8 Obras realizadas sin Licencia y Orden de Ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en el Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.9 Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas

La realización de otras actuaciones urbanísticas que no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica, salvo las excepciones a la necesidad de obtención de licencias previstas en el Art. 34 de la Ley General de Telecomunicaciones, la Disposición Adicional Tercera de la LEY 12/2012 de 26 de Diciembre, y la Disposición Adicional Octava de la Ley 38/199 de 5 de Noviembre.

Las licencias se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación, o a las que determine el Ayuntamiento y a las que estipulan la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, los reglamentos ambientales que la desarrollan, así como el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.10 Licencias de Ocupación y Utilización

- 1.- La licencia de ocupación o de utilización, tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o actividades y que encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas para su destino específico. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso sea residencial, y la licencia de utilización en los demás supuestos.
- 2.- Están sujetas a licencia de ocupación, o licencia de utilización.
 - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales 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 las licencias de ocupación o utilización, requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos mínimos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencia o permisos o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate, en los casos de actividades recogidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Presentación de Boletín de Instalación y Protocolo de Pruebas de las instalaciones de telecomunicaciones, conforme al Art.45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- f) Boletines o certificado de instalación eléctrica de baja tensión y certificado de instalación de fontanería.

4.- La licencia de ocupación o de utilización, se solicitará al ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen.

5.- La licencia de ocupación o de utilización, según los supuestos, es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, telecomunicaciones agua y gas, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

6.- La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de ocupación o de utilización en su caso, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultará ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 3.11 Licencias de Obra Menor

00340861

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- a) Identificación del solicitante.
- b) Plano de situación de la obra.
- c) Breve memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.
- d) Constitución de fianza para la correcta tramitación de los Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) en la forma y cuantía que la ordenanza municipal en la materia establezca.
- e) Documentación indicada en la Ordenanza Municipal correspondiente, y certificación de comprobación de ajuste de las actuaciones al proyecto aprobado.

Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 3.12 Actuaciones Previas

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales.

Artículo 3.13 Ejecución de las Obras

La ejecución de las obras se efectuará conforme a lo establecido en el Proyecto de Ejecución correspondiente y observando las medidas adoptadas por el Plan de Seguridad y Salud redactado conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 3.14 Acopio de Escombros y Materiales

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes, de acuerdo con la Ordenanza Municipal de uso de la Vía Pública.

Artículo 3.15 Conclusión de las Obras o Instalaciones

1.- A la finalización de las obras el propietario deberá:

- a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.

b) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.

2.- Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y el Director de la ejecución de la misma, ambos visados por los Colegios profesionales correspondientes. El Área de Urbanismo y Obras realizará, en el plazo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

Artículo 3.16 Recepción de las Obras de Urbanización

1.- Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización, que se hayan formalizado por los propietarios del polígono o unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos, y las cesiones de suelo en función del porcentaje que legalmente corresponda, en su caso, del aprovechamiento medio.

2.- Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Ayuntamiento.

3.- Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.

4.- Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra visado del Director Facultativo y del director de la ejecución de la Obra, planos de final de obra, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios, y compromisos de promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

5.- Si se apreciasen defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de los técnicos municipales, el Concejal Delegado de Urbanismo requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

6.- Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento, se formulará informe propuesta de recepción de las obras. El informe irá suscrito por el técnico competente.

7.- La propuesta de recepción de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud de promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado.

00340861

8.- Formulada la propuesta de recepción, el Área de Urbanismo y Obras convocará para la firma del acta de recepción. El acta irá suscrita por personal de los Servicios Técnicos Municipales y por el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos Servicios Municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente del de la propuesta.

9.- A partir de la firma del acta de recepción, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los Servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien con carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa. En este caso el acta de recepción será firmada por un representante cualificado de la Entidad Urbanística Colaboradora.

10.- Durante el período de garantía de un año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atiende a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

CAPÍTULO III CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

SECCIÓN 1ª DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 3.17 Deber de conservación y rehabilitación

1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, conforme al contenido del Artículo 155 de la LOUA.

Artículo 3.18 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1.- A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

- 1) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- 2) En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

- 1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La

estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

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

3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación: Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2.- Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza municipal.

Artículo 3.19 Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM).

1.- Mediante una Ordenanza municipal el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

2.- Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de estabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.
- b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 3.20 Régimen de conservación de los inmuebles protegidos

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

2. La conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles de interés municipal protegidos por el Catálogo del presente PGOU, se regulará por lo dispuesto en el TÍTULO 6 y TÍTULO 12 de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2ª ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES

Artículo 3.21 Objeto

1. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución del aspecto originario, de acuerdo con el contenido del Artículo 158 de la LOUA..

Artículo 3.22 Contenido

1. Las órdenes de ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

2. Las órdenes de ejecución determinarán si la entidad de las obras exigen proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

3. Las órdenes de ejecución una vez dictadas y notificadas de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse, proyecto técnico, notificación de encargo y dirección facultativa visados por el Colegio profesional que corresponda.

4. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico, o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

Artículo 3.23 Procedimiento

00340861

El expediente para ordenar la ejecución de obras, deberá iniciarse con el acta de inspección, en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución. No obstante en el caso de urgencia por peligro inminente el trámite de audiencia se dará por cumplido con el acta de inspección.

SECCIÓN 3ª ESTADO DE RUINA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.24 Situación legal de ruina urbanística

1.- La situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación se regulara y ajustar al contenido del Artículo 157 de la LOUA.

Artículo 3.25 Ruina física inminente

1.- Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, se producirá la situación de Ruina Inminente, debiendo adoptarse las medidas previstas que se regulan en el Artículo 159 de la LOUA.

SECCIÓN 4ª CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Artículo 3.26 Contenido del deber de conservación de solares

Todo propietario de un solar urbano deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de al menos dos (2) metros de altura que disponga de plenas garantías de estabilidad
- b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o depósito de basuras que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores, así como constituir carga de fuego ante riesgo de incendios.

Artículo 3.27 Destino provisional de los solares

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

- a) Descanso y estancia de personas.
- b) Recreo para la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) De aparcamiento de vehículos

2.- La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

3.- Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO IV RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 4.1 Clasificación del Suelo

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el PGOU para las distintas áreas, se distinguen:

a) SUELO NO URBANIZABLE - Aquel que el Plan General quiere preservar del proceso urbanizador por su carácter y valor natural, pudiendo ser merecedor de algún régimen de protección especial, atendiendo la legislación sectorial, o a sus valores de carácter paisajístico, ambiental, o natural. Se divide en cuatro categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial.
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.
- Suelo no urbanizable común o rural, con subdivisión en zonas diferenciadas.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Ordenación estructural, y en los planos de ordenación general relativos a esta clasificación del Suelo. El PGOU no clasifica otros tipos de suelo no urbanizable previstos en el art.46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el de estas Normas Urbanísticas.

b) SUELO URBANO – Aquellos suelos que:

Forman parte del núcleo de población existente, en áreas históricamente ocupadas por el desarrollo de la ciudad, o que sean susceptibles de incorporarse a esta clase de suelo durante la ejecución del Plan General, debiendo estar urbanizadas con, al menos, los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Tengan ya consolidados, al menos, dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación del planeamiento propongá e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados

Han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Se divide en dos categorías:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

Se delimita en los Planos los Planos de Ordenación estructural, y en los planos de ordenación estructural y completa relativos a esta clasificación del Suelo y se regula específicamente en el TÍTULO 9 de estas Normas Urbanísticas.

c) SUELO URBANIZABLE – Aquel destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Se divide en tres categorías:

- Suelo urbanizable ordenado.
- Suelo urbanizable sectorizado.
- Suelo urbanizable no sectorizado.

La delimitación general del suelo urbanizable aparece fijada en los Planos de Ordenación estructural, y en los planos de ordenación general relativos a esta clasificación del Suelo.

Su régimen jurídico figura en el TÍTULO 11 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.2 Suelo de Sistemas Generales

Comprende esta categoría las superficies que sin perjuicio de la clasificación del suelo son destinados por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el plano Usos Globales y Sistemas Generales, y en el Plano de Calificación del Suelo: Ordenanzas de Zonas

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regulan en el Título 8 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.3 División del Suelo en razón de su Calificación Urbanística

1.- Mediante la calificación el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano y suelo no urbanizable. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia de los planes parciales.

2.- Los usos globales son los siguientes:

- a) Residencial

b) Industrial

El Plan General no define áreas o sectores con uso global terciario o turístico.

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los usos se regulan en el TÍTULO 5 de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares de aplicación en cada caso, es materia propia de la ordenanza aplicable, de acuerdo con estas Normas, para cada clase de suelo.

CAPÍTULO II INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIÓN PREEXISTENTES

Artículo 4.4 Situaciones fuera de Ordenación

1.- Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, y por tanto fuera de ordenación, las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes.

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos o equipamientos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
- c) Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación asignadas por el Plan, es decir incumplen alguno de los parámetros básicos de edificación (condiciones y dimensiones de la parcela, posición de la edificación, altura, ocupación y/o edificabilidad). Estos incumplimientos pueden afectar solo parcialmente a alguna o varias de esas condiciones de edificación.

2.- A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones, amparadas por planeamientos anteriores, y las que incumplen también el planeamiento anterior, en ambos casos con dos situaciones:

- a) Fuera de Ordenación Total: Totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, en las que solo se podrán realizar obras de reparación o conservación.
- b) Fuera de Ordenación Parcial: Parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinan por el Plan General, conforme al art. 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

3.- Se consideran en situación de Fuera de Ordenación Total, (totalmente incompatibles con la nueva ordenación), las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones definidas en los

00340861

apartados 1.a) y 1.b) del presente artículo. En estos casos solo se podrán autorizar obras de conservación y reparación, y no podrán autorizarse obras de mejora, o reforma, que incrementen el valor del bien.

También se consideran en situación de Fuera de Ordenación Total, (totalmente incompatibles con la nueva ordenación), las construcciones e instalaciones que se encuentran en la situación expuesta en el apartado 1.c) del presente artículo, que están específicamente definidas, para distintos niveles de incumplimiento, en el TITULO 9 “Régimen del suelo urbano” y en el TITULO 12 “Régimen del suelo no urbanizable”.

4.- Se podrán considerar en situación de Fuera de Ordenación Parcial, (parcialmente incompatibles con la nueva ordenación), las construcciones e instalaciones que se encuentren en algunas de las situaciones definidas en el apartado 1.c) del presente artículo. (salvo las citadas en el párrafo anterior).

En estos casos además de las obras de conservación o reparación, serán autorizables otras de acondicionamiento o mejora, reforma o rehabilitación, y aquellas obras parciales que sean conformes con las condiciones aplicables de edificación o usos, y que se establecen al respecto en el TITULO 9 y el TITULO 12.

5.- Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, se regula en el TITULO 12 “Régimen del suelo no urbanizable” un régimen de Asimilado al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

6.- En los supuestos de edificaciones o instalaciones en Suelo Urbano, ejecutadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, se podrá aplicar el mismo Régimen de “Asimilado al de fuera de ordenación”, permitiéndose solo en el caso de acreditar esta figura, las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

CAPÍTULO III RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 4.5 Derecho al Aprovechamiento Urbanístico

1.- La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que el Plan General establece según la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2.- Las determinaciones del Plan General, o en virtud del mismo, de las figuras de planeamiento de desarrollo, no confieren a los titulares de los terrenos derecho alguno a indemnización, sino únicamente

00340861

el de exigir, con arreglo a la Legislación Urbanística vigente y al Plan General, que los beneficios y cargas resultantes se distribuyan equitativamente.

3.- Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y de la delimitación de los polígonos o unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas, y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

Artículo 4.6 Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento

Las facultades urbanísticas conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la legislación urbanística vigente y, en consecuencia, por el planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo, de los titulares de suelo incluidos en Unidades de ejecución, los siguientes:

- 1.- La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.
- 2.- El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
- 3.- La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de ejecución, o a la parcela en su caso.
- 4.- La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 4.7 Vinculación del destino de los terrenos de Cesión Obligatoria

1.- El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines de interés público y social y con las condiciones que el Plan establece, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

En cualquier caso, no existirá el derecho de reversión de los propietarios, si se produjera un cambio de uso de las fincas de cesión obligatoria, siempre que se justifique el mantenimiento del interés público y social del nuevo destino de los terrenos.

Artículo 4.8 Destino de los bienes integrantes del patrimonio público de suelo

1.- Los terrenos y construcciones que integren el patrimonio público de suelo, deberán ser destinados de acuerdo con su calificación urbanística a los fines y contenidos reflejados en el art.75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o los que establezca la legislación aplicable al caso.

2.- Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión del patrimonio público de suelo, se destinarán además de a los fines reflejados en el art.75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- a) A la adquisición de suelo destinado a promoción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
- b) A la ampliación y mejora del patrimonio público de suelo, mediante la urbanización, gestión y desarrollo urbanístico de dichos suelos.
- c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
- d) A la ejecución de actuaciones públicas, o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el Plan General, para la mejora, conservación, ampliación, o rehabilitación, de la urbanización de zonas urbanas, o actuaciones de edificación, de equipamientos o instalaciones en la ciudad consolidada.

3.- Además de a estos fines, estos recursos se podrán destinar a otras actuaciones de interés social, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se justifique que la demanda de vivienda protegida está satisfecha en un programa municipal destinado a cubrir la demanda de vivienda protegida, o que la normativa vigente, estatal o autonómica, permitan la modificación de este régimen.
- b) Que dadas las limitaciones del término municipal de El Saucejo, se justifique la imposibilidad física de obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.
- c) Que se justifique la necesidad de destinarlos a otros usos o actuaciones de interés social, que deberán perseguir de forma priorizada, alguna de las siguientes prioridades:
 - 1. Ejecución directa de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas, que permitan contribuir a disminuir la repercusión del suelo sobre el precio de la vivienda.
 - 2. Ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social, que no esten incluidas en unidades de ejecución de gestión privada.
 - 3. Construcción de equipamientos cuya ejecución no esté prevista a cargo de los titulares de suelo.
 - 4. Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior, o rehabilitación de viviendas.
 - 5. A la conservación y rehabilitación del patrimonio histórico o arquitectónico.

6. A programas y proyectos medioambientales del entorno urbano y el medio natural y paisajístico.
7. A la creación y ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, sean de iniciativa pública o privada.

4.- El porcentaje máximo de los ingresos generados del patrimonio público de suelo que pueden aplicarse a cada uno de estos destinos será del veinticinco por ciento (25%) del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

CAPÍTULO IV DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES EN EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 4.9 Enfoque de la gestión del Plan General

1.- La gestión del Plan General se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística con objeto de garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los titulares de suelo, el cumplimiento de los deberes de cesión de suelos dotacionales, así como los correspondientes deberes de cesiones de aprovechamiento a la Administración, garantizando también la correspondiente financiación y ejecución de la urbanización.

La gestión urbanística coincide con la ejecución del planeamiento desarrollada en el Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La labor de gestión y ejecución urbanística comprende las siguientes tareas:

- a) Delimitación de los ámbitos territoriales en los que la ejecución debe acometerse de manera integrada, con determinación del agente responsable, y establecimiento de plazos temporales para su desarrollo.
- b) Presentación por el agente responsable, y Aprobación del instrumento redistributivo de cargas y beneficios y por el cual se materializan jurídicamente las cesiones de suelo correspondientes que en su caso corresponda.
- c) Ejecución de la urbanización de los terrenos, incluyendo la fase previa de redacción y aprobación del Proyecto respectivo.
- d) Edificación de los solares resultantes del proceso de ejecución y se completa el mismo. Es la última fase de la ejecución.

Artículo 4.10 Ejercicio de la gestión y ejecución del planeamiento

1.- La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento pudiendo participar los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

2.- Se promoverá la iniciativa privada en la medida más amplia posible cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos urbanísticos así lo aconsejen.

3.- En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados, y en particular, el derecho de información por parte de los interesados así como de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados.

4.- La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privado en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Esta gestión y ejecución privada del planeamiento estará en todo caso siempre tutelada por el Ayuntamiento como garante último del cumplimiento de las determinaciones de ordenación recogidas en los documentos urbanísticos formalmente aprobados y en vigor.

5.- Las facultades del Ayuntamiento para la dirección y control de la gestión y ejecución del Plan General así como de aquellos instrumentos urbanísticos que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:

- a) La determinación del carácter público o privado y de la forma de gestión
- b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones
- c) La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación
- d) La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones tuteladas por ella y, en su caso, la determinación de las obras de edificación en el sistema de expropiación o cooperación.
- e) La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de las obras de urbanización en los sistemas de gestión de iniciativa privada.
- f) La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización
- g) La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa

Artículo 4.11 Incorporación al proceso urbanizador

1.- En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo más detallado exigible en las respectivas categorías de suelo conforme a las determinaciones del Plan General, obliga a los propietarios afectados a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, o bien someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos en la legislación urbanística.

Artículo 4.12 Prioridades y norma general de la gestión y ejecución del planeamiento

1.- La ejecución del Plan General, así como de aquellas actuaciones urbanísticas que la desarrollen, se llevará de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en la programación y gestión del propio PGOU conforme a lo dispuesto en el art.88 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- En los casos que así se requiera por estar recogido en las Fichas del Programa de Actuación Urbanística, la ejecución del planeamiento podrá requerir la aprobación de instrumento urbanístico de desarrollo más detallado.

3.- La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

Artículo 4.13 Tipos de actuaciones urbanísticas según la gestión y ejecución

1.- En conformidad con la legislación urbanística vigente se consideran dos tipos de actuaciones de gestión y ejecución del planeamiento:

- a) Actuaciones sistemáticas: Aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las determinaciones de algunos de los sistemas de actuación previstos en la normativa urbanística.

En estos casos la unidad de ejecución funciona simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento así como también constituiría la comunidad de referencia para la justa distribución de cargas y beneficios

- b) Actuaciones asistemáticas: Aquellas que se desarrollan al margen de los sistemas de actuación previstos en la normativa urbanística.

SECCIÓN 2ª ACTUACIONES SISTEMATICAS

Artículo 4.14 Actuaciones Sistemáticas delimitadas en el PGOU con Unidades de Ejecución

1.- El Plan General delimita actuaciones urbanísticas en áreas del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y en sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), y Suelo urbanizable Sectorizado (SUS), que aparecen grafiadas en los planos de ordenación, viniendo a constituir de por sí ámbitos de unidades de ejecución.

En las distintas actuaciones previstas en el Plan General, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en las correspondientes Fichas del Programa de Actuaciones Urbanísticas, coincide con el de una unidad de ejecución.

2.- El Plan General identifica las dotaciones y equipamientos, que pese a no estar incluidas en la unidad de ejecución, se encuentran adscritas a ellas a efectos de gestión, tanto para las áreas del Suelo Urbano No Consolidado como para los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 4.15 Clasificación urbanística de los terrenos integrantes de las Unidades de Ejecución

1.- Las Unidades de Ejecución que se delimiten en desarrollo del Plan General, tano en áreas de Suelo Urbano No Consolidado como en sectores de Suelo Urbanizable, deberán estar incluidas en Áreas de Reparto.

2.- Los terrenos integrantes de un ámbito de unidad de ejecución pertenecerán a la misma clase de suelo, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo.

Esta condición de pertenencia a la misma clase de suelo, categoría y área de reparto será exigible a la adscripción del suelo dotacional excluido de la unidad de ejecución pero adscrita a ella a efectos de gestión. A los efectos de gestión, y en correspondencia con lo establecido en el art.44 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta exigencia no será aplicable a los terrenos para dotaciones no adscritos a clasificación de suelo.

3.- De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde del suelo urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Artículo 4.16 Desarrollo de las actuaciones sistemáticas

1.- Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente del Programa de Actuaciones Urbanísticas del Plan General.

2.- Las actuaciones de gestión integral o sistemáticas, tendrán la consideración de Unidad de Ejecución de acuerdo con la definición del Reglamento de Gestión, y se desarrollarán de acuerdo con el régimen correspondiente de derechos y deberes definido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Las Ordenaciones que se detallan en el ámbito de cada Actuación podrán ser modificadas mediante Planes Especiales, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión mínimas establecidas en la ficha correspondiente.

3.- En todos los casos la urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en el TÍTULO 7 de estas Normas.

4.- Así mismo las edificaciones cumplirán las condiciones generales del TÍTULO 5 y del TÍTULO 6 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.17 Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución

1.- Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, será de aplicación el Artículo 112 de la LOUA..

Artículo 4.18 Costes asociados a las actuaciones sistemáticas

1.- Los costes a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en unidades de ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para poder proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación, tanto por ejecución material de la urbanización, de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la

dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, como también los costes derivados de la tramitación técnica de los documentos pertinentes (redacción de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización, etc.) así como los gastos administrativos del sistema. En los casos correspondientes, se contemplarán las indemnizaciones procedentes por demolición de construcciones o desmantelamiento de instalaciones que se exijan para la ejecución de los planes.

2.- Los gastos referidos en el apartado anterior, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidos de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3.- Entre los costes y gastos se incorporarán la parte proporcional que corresponda para la obtención de los sistemas adscritos a las actuaciones urbanísticas.

4.- Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

SECCIÓN 3ª**ACTUACIONES ASISTEMATICAS****Artículo 4.19 Actuaciones Asistemáticas delimitadas en el PGOU**

1.- Constituyen excepciones a la ejecución sistemática del planeamiento la ejecución de las actuaciones propuestas en el Plan General para obtención de sistemas generales o sistemas locales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución.

2.- Podrán también excepcionarse de la ejecución sistemática la ejecución anticipada de infraestructuras calificadas como sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable sin que se hayan aprobado sus instrumentos de desarrollo si resultase urgente su materialización para los intereses generales de la comunidad.

Artículo 4.20 Desarrollo de las actuaciones asistemáticas

1.- Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente del Programa de Actuaciones Urbanísticas del Plan General.

2.- Las actuaciones de gestión simple o asistemáticas se desarrollarán mediante obras públicas ordinarias en los casos de obras de urbanización, o mediante los procedimientos previstos para obtención de suelo y ejecución de dotaciones (art.139 a art.142 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía): Cesión obligatoria en los supuestos de reparcelación, cesión mediante convenio compra o permuta, expropiación, o cesión gratuita vinculada a transferencias de aprovechamiento.

3.- Las actuaciones para completar la gestión o ejecución sobre suelos urbanos con categoría de consolidado se desarrollarán por iniciativa municipal, mediante Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (art.143 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), tanto para la gestión de suelos, mediante cesión obligatoria y gratuita en virtud en su caso de reparcelación u

00340861

obtención mediante expropiación, como para completar las obras de urbanización que pudieran quedar pendientes, o como el establecimiento o ampliación de los servicios públicos, se deberán finalizar mediante Obras Públicas Ordinarias, que el Ayuntamiento podrá repercutir sobre los titulares del ámbito de cada Actuación, como cuotas de urbanización en el ámbito beneficiado, a cobrar mediante contribuciones especiales.

4.- En todos los casos la urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en el TÍTULO 7 de estas Normas.

5.- Así mismo las edificaciones cumplirán las condiciones generales del TÍTULO 5 y del TÍTULO 6 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.21 Contribuciones especiales

1.- El coste de los procesos especiales necesarios a realizar para la obtención de la titularidad pública de suelo de las infraestructuras y sistemas definidos en el apartado 3 del Artículo 4.20 - o para posibilitar su ejecución material, incluyendo la ocupación temporal de terrenos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los particulares que especialmente resultasen beneficiados de la actuación urbanística mediante la contribución especiales.

2.- Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 4.22 Transferencias de aprovechamiento

Las transferencias de aprovechamiento que se determinen entre la administración y particulares o entre los propios particulares se registrará por las especificaciones contenidas en los artículos 62 a 65 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SECCIÓN 1ª INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

Artículo 4.23 Patrimonio municipal de suelo.

1. El Ayuntamiento de El Saucejo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, constituirá el patrimonio municipal de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. El patrimonio municipal de suelo se formará y gestionará de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Título III de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4.4.24 Reservas de terrenos de posible adquisición para integrarse en el patrimonio municipal de suelo.

El Ayuntamiento podrá delimitar en el suelo urbanizable no sectorizado o en el suelo no urbanizable no calificado como de especial protección, reservas de terrenos para patrimonio municipal de suelo, con el

procedimiento establecido para delimitar reservas de patrimonio municipal de suelo como se define en el art. 73 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA- (similar al procedimiento para delimitar unidades de ejecución en el art. 106 de la LOUA).

Estos terrenos estarán sujetos a su posible adquisición por el Ayuntamiento, para integrar el patrimonio municipal de suelo con los fines establecidos en el art. 75 de la LOUA. La delimitación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 4.25 Áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

El Ayuntamiento, mediante el procedimiento definido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio del derecho de tanteo y retracto por el Ayuntamiento, con las finalidades que se definen en el Capítulo III del Título III de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El procedimiento será el establecido en dicho articulado, e incluirá la notificación a los propietarios afectados previo a la apertura del trámite de información pública.

TÍTULO 5 REGULACIÓN DE USOS

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1 Definición

1.- Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, en todas las categorías de suelo urbano, suelo urbanizable, y suelo no urbanizable. En el suelo no urbanizable, serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece en el Título 12 de estas Normas.

2.- Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en estas Normas.

En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir la normativa vigente sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas (Decreto 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 y 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) así como el Código Técnico en la Edificación –CTE- (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y de las disposiciones que las complementen o sustituyan.

3.- También serán de aplicación las Ordenanzas Municipales aplicables y las prescripciones aplicables de los procedimientos de prevención ambiental de carácter sectorial u otras prescripciones ya contenidas en estas Normas Urbanísticas.

4.- Las condiciones de los usos aplicables en la categoría del Suelo No urbanizable serán las recogidas en el TÍTULO 12.

Artículo 5.2 Tipos de Usos

1.- Por su grado de determinación y concreción se distinguen entre usos globales, y usos pormenorizados.

a) Uso global

Es aquel que caracteriza la ordenación de una Zona, Sector, o Área de Reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera, y sobre el que se definen sus condiciones de edificabilidad, y aprovechamiento brutos.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta, y sobre el que se definen las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento netos.

2.- En razón a la tolerancia entre los distintos usos con las distintas localizaciones pueden establecerse los siguientes tipos de usos: usos característicos, usos compatibles y usos prohibidos.

a) Usos característicos

Es aquél que caracteriza el uso mayoritario de un ámbito de ordenación, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el ámbito territorial que se considera.

b) Usos compatibles

Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso dominante, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.

Son también usos compatibles aquellos que pueden sustituir al uso dominante, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Planeamiento, y las condiciones reguladas por estas Normas.

c) Usos prohibidos

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

3.- En razón a la compatibilidad de los usos dentro de una misma edificación, se pueden distinguir: usos exclusivos, y usos compartidos.

- a) Un uso es exclusivo cuando ocupa todas las plantas sobre rasante de un edificio.
- b) Un uso es compartido cuando se sitúa solamente en algunas de las plantas sobre rasante, compartiendo el edificio con otros usos.

4.- En razón a la naturaleza jurídica se pueden distinguir: usos públicos, usos privados, y usos colectivos.

- a) Uso público

Es aquél que caracteriza las actividades o servicios de naturaleza pública prestados por la Administración o por particulares en terrenos de dominio público.

- b) Uso privado

Es aquél que caracteriza las actividades o servicios desarrollados por los particulares en terrenos de propiedad privada.

- c) Usos colectivos

Son usos colectivos aquellas actividades desarrolladas en terrenos particulares, pero que se destinan al público, y se accede a ellas por pertenecer a una asociación, club o similar, o por pagar un precio, cuota y otra contraprestación.

Artículo 5.3 Regulación de los usos en las figuras de planeamiento

1.- Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.

Los usos globales, cuyo listado se contiene en el artículo 4.3 de estas Normas Urbanísticas, se regulan en el presente Título. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente título.

2.- En suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General regula los usos pormenorizados.

3.- En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en suelo urbanizable el Plan General asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos compatibles. La regulación de los compatibles en el caso que el Plan no los asigne y de los usos pormenorizados se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que, cuando se trate de planeamiento especial de reforma interior, podrá restringir la localización y características de los usos admisibles, así como incorporar usos no previstos en el Plan General que sean compatibles con los expresamente admisibles.

4.- En el suelo no urbanizable el Plan General determina los usos globales y los pormenorizados, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el de estas Normas Urbanísticas.

5.- En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que puntualmente se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento parcial o especial correspondiente.

Artículo 5.4 Categorías de usos

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican según su función en los siguientes Tipos y Categorías:

1.- Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

1.1. Residencial.

- a) Unifamiliar
- b) Plurifamiliar

1.2. Industrial.

- a) Nivel A: Industrias compatibles con la vivienda, como uso compartido en la parcela .
- b) Nivel B: Industrias compatibles con la vivienda, como como uso exclusivo en la parcela.
- c) Nivel C: Industrias incompatibles con la vivienda, que requieren zonificación industrial en áreas con uso global industrial.
- d) Nivel D: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.

1.3. Terciario.

- a) Comercio
- b) Oficinas y servicios
- c) Hospedaje
- d) Recreativo Hostelería y Espectáculos Públicos
- e) Alojamiento reglado
- f) Estaciones de servicio (gasolineras)
- g) Garajes de uso publico

2.- Los sistemas dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

2.1. Equipamiento comunitario y Servicios Públicos (titularidad pública o privada)

- a) Educativo
- b) Deportivos
- c) Servicios de interés público y social:

- Sanitario.
- Asistencial
- Socio-Cultural
- Administración pública
- Comercial publico
- Religioso

d) Otros Servicios urbanos:

- Defensa y cárceles
- Cementerios
- Vertederos

2.2. Parques y jardines:

- a) Parques y jardines urbanos
- b) Parques rurales y adecuaciones recreativas
- c) Campo de feria
- c) Parque recreativo

2.3. Transportes y comunicaciones:

- a) Red Viaria.
- b) Garajes y Aparcamientos de uso privado.
- c) Caminos y vías pecuarias.

2.4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Otros Usos.

- a) Extractivos
- b) Agropecuarios
- c) Almacenaje privado

Artículo 5.5 Categorías de compatibilidad de los usos con el uso residencial.

1.- Atendiendo a su grado de compatibilidad del uso residencial con otros usos, y en función de la posición y nivel de ocupación de los usos sobre el conjunto de la parcela o del edificio, se establecen las siguientes categorías de compatibilidad respecto a la zonificación establecida en el PGOU:

- a) 1ª Categoría : Usos distintos al residencial compatibles con la zonificación residencial en edificio de uso compartido. Siempre que cuenten con accesos independientes.
- b) 2ª Categoría: Usos distintos al residencial compatibles con zonificación residencial en edificio de uso exclusivo.

c) 3ª Categoría : Usos distintos al residencial que requieren zonificación específica distinta de la residencial fijada por el Plan General.

d) 4ª Categoría : Usos incompatibles con el medio urbano.

CAPÍTULO II USO RESIDENCIAL

Artículo 5.6 Definición y clases

1.- Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas, ya tenga carácter individual o familiar, o no presenten relación de parentesco

2.- A efectos de su pormenorización se establecen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva

Todo edificio destinado a residencias familiares, con dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

3.- Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, de promoción municipal, etc.

b) Vivienda libre

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección pública.

Artículo 5.7 Aplicación

Las determinaciones de esta Sección se aplicarán tanto a las obras de nueva planta como a las de sustitución, ampliación y reforma cuando ésta signifique cambios en los elementos estructurales o incremento de la superficie construida.

Artículo 5.8 Condiciones de implantación del uso residencial

1.- Acceso: Las viviendas unifamiliares deberán tener acceso directo desde la calle. En cuanto a las plurifamiliares, los accesos comunes (pasillos, escaleras) se dimensionarán según la población a la que sirvan y teniendo en cuenta las normas de seguridad y accesibilidad contenidas en el Código Técnico de la Edificación –CTE-.

2.- Situación: las viviendas sólo podrán situarse en plantas sobre la rasante de la calle, prohibiéndose su localización en sótanos o semisótanos.

3.- **Carácter exterior:** Todas las viviendas unifamiliares, y las viviendas plurifamiliares en general, deberán tener, al menos, una estancia con frente y luces directas a la calle o espacio público, considerándose estancias los dormitorios, el comedor, el estar o el comedor-estar si estuvieran integrados. Podrá exceptuarse las mencionados tipos de viviendas en solares existentes con ancho de fachada inferior a cinco (5) metros en cuyo caso se admitirá una sola estancia a calle o espacio público.

Excepcionalmente, las viviendas plurifamiliares que se ejecuten en parcelas de superficie mayor a cuatrocientos (400) metros cuadrados, podrán disponer de estancias principales (relacionadas en el párrafo anterior) con frente y luces directas a patio interior siempre este cumpla las condiciones para ser considerado patio vividero definidos en el Artículo 6.29 -. Estas viviendas serán consideradas viviendas interiores, de carácter interior.

4.- **Programa, dimensiones mínimas de las habitaciones y otras condiciones de diseño:** Se proyectarán en función de la población y según los criterios del buen diseño, debiendo cumplir las normas aplicables, en particular el Código Técnico de la Edificación –CTE- (iluminación, ventilación, etc.)

Dimensionalmente los distintos recintos de la vivienda dispondrán como mínimo de:

- 1 sala de estar-comedor de dieciseis (16) metros cuadrados útiles.
- 1 dormitorio de diez (10) metros cuadrados útiles.
- 1 cocina de seis (6) metros cuadrados útiles.
- 1 baño de tres (3) metros cuadrados útiles, que al menos contenga: lavabo, bañera, e inodoro. La pieza sanitaria de bañera puede sustituirse por plato de ducha.
- Las restantes habitaciones tendrán al menos seis (6) metros cuadrados.
- Los pasillos que se puedan disponer deberán tener un ancho igual o superior a ochenta (80) centímetros.

Las viviendas deberán contar como mínimo con instalaciones de agua corriente potable, electricidad, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y agua caliente, adecuadas a los Reglamentos y Normas Técnicas aplicables.

5. **Aparcamiento:** Las edificaciones de vivienda plurifamiliar que tengan más de cinco viviendas y un ancho de fachada superior a quince metros, y una superficie de parcela superior a trescientos (300) metros cuadrados, deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda, integradas en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. En el resto de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas deberá justificarse debidamente en el proyecto que se presente junto con la solicitud de licencia, la imposibilidad de disponer de aparcamiento en base a las condiciones dimensionales de dicho solar.

Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 5.45 - para el uso de garaje-aparcamiento.

CAPÍTULO III USO INDUSTRIAL

00340861

Artículo 5.9 Definición

- 1.- Es uso industrial todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnico utilizados.
- 2.- A estos efectos se consideran actividades industriales como tales aquellas definidas en el art. 3.1 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, normativa marco estatal.
- 3.- También se incluyen como uso industrial, la fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.
- 4.- Así mismo se considera uso industrial la generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.
- 5.- Las actividades industriales, independientemente de la normativa sectorial de aplicación, deberán estar sometidas a los respectivos instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y de las disposiciones que las complementen o sustituyan.

Artículo 5.10 Clasificación de actividades industriales conforme a su compatibilidad con la ordenación urbanística del PGOU

Atendiendo a la compatibilidad con la ordenación urbanística planteada por el Plan General las actividades industriales se pueden diferenciar en:

- a) 1ª Categoría: Industrias compatibles con la vivienda, como uso compartido en la parcela. Uso industrial compartido en edificio con otros usos residenciales, como uso compatible con el uso característico residencial.
- b) 2ª Categoría: Industrias compatibles con la vivienda, como uso exclusivo en la parcela. Uso industrial en edificio exclusivo, como uso compatible con el uso característico residencial o como uso característico industrial en zonas de uso global residencial.
- c) 3ª Categoría: Industrias incompatibles con la vivienda, que requieren zonificación industrial en áreas con uso global industrial.
- d) 4ª Categoría: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.

Artículo 5.11 Condiciones comunes a las industrias compatibles con la vivienda en edificio de uso compartido. Primera Categoría.

00340861

Comprende las actividades compatibles con la vivienda y que se pueden situar contiguamente a ella: industrias inocuas no sometidas a procedimiento ambiental o las sometidas al trámite de calificación ambiental conforme al Anexo I de la GICA: industrias, talleres artesanales, talleres de reparación, locales de almacenaje, y venta al por mayor, que no tengan más de 500 m2. de superficie.

Artículo 5.12 Condiciones comunes a las industrias compatibles con la vivienda como edificio exclusivo. Segunda Categoría

Comprende las actividades que, por ocasionar un nivel moderado de molestias, son compatibles con la vivienda en determinadas localizaciones y bajo ciertas condiciones. Incluye : industrias sometidas al trámite de calificación ambiental conforme al Anexo I de la GICA , no incluidas en el epígrafe anterior, industrias, talleres artesanales, talleres de reparación, industrias, almacenes y venta al por mayor, con una superficie de parcela entre 500 y 1.000 m2., una potencia instalada igual o superior a 30 KW ..

Artículo 5.13 Condiciones comunes a las industrias que requieren zonificación distinta a la residencial. Tercera Categoría.

Comprende las actividades incompatibles con la vivienda que deben localizarse en zonas especializadas de uso industrial. Incluye las industrias y almacene sometidas a Autorización Ambiental Unificada conforme al Anexo I de la GICA , con excepción de las incluidas en la categoría siguiente.

Artículo 5.14 Condiciones comunes a los usos incompatibles con el medio urbano. Cuarta Categoría.

Pertenecen a esta categoría las actividades industriales que por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas. Se consideran usos de cuarta categoría, las actividades sometidas a los instrumentos de Autorización Ambiental Integrada referidos en el Anexo I de la GICA.

Para estas actividades, independientemente de las condiciones particulares que tengan establecidas de por sí, les será de aplicación las condiciones establecidas para el suelo no urbanizable recogidas en el TÍTULO 12 de estas Normas Urbanísticas.

2.- La actividad ganadera se desarrollará exclusivamente fuera del medio urbano.

Artículo 5.15 Simultaneidad de usos

1.- Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

Artículo 5.16 Regulación de situaciones de implantación del uso industrial

1.- El uso de industria, cuando esté permitido por la normativa de las diferentes zonas de Suelo Urbanos y Sectores del Suelo Urbanizable, se podrá dar en las siguientes situaciones:

Primera Categoría: En zonas con uso característico residencial, en planta baja **y piso** de edificación como uso exclusivo o compartido y, en el caso de los almacenes y garajes privados, también en espacio libre interior a la parcela. En zonas con uso característico industrial en todas las situaciones.

Segunda Categoría: En zonas de uso característico residencial, en planta baja **y piso** de edificio exclusivo, en edificación exenta, o que cumpla las condiciones de aislamiento respecto a linderos que vengan derivadas de la legislación sectorial de aplicación. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Tercera Categoría: Sólo se podrán implantar en zonas de uso global industrial en todas las situaciones permitidas por la normativa específica.

Cuarta Categoría: Sólo se podrán implantar en localizaciones aisladas, cumpliendo la distancia al núcleo urbano y las condiciones específicas que establezca la Administración Ambiental en cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

2.- Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a lo dispuesto en materia de protección ambiental, y en especial a la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan y complementan o cualquier otra normativa que los sustituyan.

En la documentación técnica que se presente para la tramitación administrativa de la actividad se prestará especial atención a la justificación de las distancias mínimas a otros usos (residenciales, industriales, terciarios, etc.) que le fuesen de aplicación por la normativa sectorial vigente.

Artículo 5.17 Otras condiciones de implantación del uso industrial

1.- Acceso: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, que en el caso de las Categorías 2ª, 3ª y 4ª deberán ser por una calle con un ancho mínimo de diez (10) metros o, en su caso, el que establezca la normativa específica de la zona.

2.- Aparcamientos: Las industrias del Categoría 1ª deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela cuando la actividad que realicen precise del estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, y las de industrias de las Categorías 2ª, 3ª y 4ª deberán prever una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Esta dotación no será de aplicación en el caso de que resulte un número de plazas inferior a 5. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 5.45 para el uso de garaje-aparcamiento. Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades de la actividad dentro de la misma calle, o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros

3.- Condiciones de abastecimiento: Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente.

4.- Condiciones de saneamiento y vertido: Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones de las acometidas de saneamiento para usos industriales, se realizarán de acuerdo con la normativa específica vigente de la empresa responsable del abastecimiento y saneamiento municipal.

Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado deberán cumplir los parámetros mínimos que al efecto tenga establecidos con carácter normativo la empresa responsable del saneamiento, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración:

No se permitirá el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, que salvo causas excepcionales, previo tratamiento de depuración y decantación, sea autorizado por el organismo de cuenca. En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento se exigirá en proyecto conforme a la directiva 76/464 que establece unas características de los parámetros de vertido, equivalente a la tabla tercera del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

Artículo 5.18 Condiciones ambientales del uso global industrial

1.- Las actividades industriales que hayan de ubicarse en el ámbito urbano, y que deban someterse a los procedimientos de Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU) según la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en los Reglamentos y normativas que lo complementan y/o sustituyan, tenderán a adoptar las mejores técnicas disponibles con el objetivo de optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

2.- Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados, el procedimiento de Calificación Ambiental definido en la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y en los Reglamentos y normativas que lo complementan y/o sustituyan, se instruirá y resolverá teniendo en cuenta además que se habrá de:

00340861

- a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los objetivos de calidad y criterios límite de inmisión (exterior e interior) aplicables a áreas acústicas. Será necesario la presentación de Estudios Acústicos conforme a lo establecido en el Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.
Se apoyará la justificación de las condiciones acústicas conforme a la Ley 37/2003, del Ruido; Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la ley del ruido y en el citado Decreto 6/2012, u otras normas que lo sustituyan.
- b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos, conforme a Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera y al Decreto 239/2011, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico en Andalucía, o normas que lo sustituyan.
- c) Garantizar el cumplimiento de los caudales y cargas contaminantes dentro de los parámetros de vertidos al saneamiento municipal permitidos, que no interfieran en los valores límites de emisión.
- d) Garantizar el control y la correcta gestión de los residuos que se generen, conforme a Ley 22/2011, de Residuos y suelos contaminados y al Decreto 73/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía; o normas que los sustituyan.
- e) Garantizar el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior, justificado conforme al Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instalaciones técnicas complementarias u otras normas que lo sustituyan.
- f) Evaluar la incidencia de la actividad sobre los suelos Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, u otras que lo sustituyan.
- g) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

CAPÍTULO IV USO TERCIARIO

Artículo 5.19 Definición y clases

1.- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, por parte de personas o empresas privadas con ánimo de lucro.

00340861

Tales como los servicios de alojamiento temporal y hospedaje, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, actividades recreativas y espectáculos, y servicios de hostelería, bares, discotecas, restaurantes, etc.

2.- A los usos Terciarios, y en la medida que les corresponda les será de aplicación la normativa estatal: Ley 9/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, la normativa autonómica Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con su adecuación contenida en la ley 3/2015 de 29 de Diciembre que la modifica, o cualquier otra normativa que las sustituyan.

3.- A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Comercio
- b) Oficinas y servicios
- c) Hospedaje
- d) Recreativo hostelería y espectáculos públicos
- e) Alojamiento reglado
- f) Estaciones de servicio (gasolineras)
- g) Garajes públicos

4.- Todos los usos terciarios son compatibles en las zonas de uso global terciario, y de uso global industrial. La compatibilidad con las zonas de uso residencial quedan sujetas a las limitaciones que para cada caso se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 5.20 Comercio

1.- Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidas en este grupo la prestación servicios personales donde se pueda esperar una elevada rotación de público: salones de peluquería, de estética y similares.

2.- A efectos de su pormenorización y en su caso de la aplicación de condiciones particulares se distinguen los siguientes niveles:

- a) Nivel A. Pequeño comercio (local comercial): cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la explotación y venta sea igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados construidos.
- b) Nivel B. Mediano comercio (edificio comercial): cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la explotación y venta sea superior a quinientos (500) metros cuadrados construidos e inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados construidos.

- c) Nivel C. Gran superficie comercial: se considerará como tal a aquellos establecimientos que se adecuen a la definición dada para los mismos en el art. 22 de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA), en el que se ejerza la actividad comercial y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados construidos, independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios.

El articulado de los epígrafes a) y b) se aplicará indistintamente tanto al régimen de venta mayorista (con intermediación previa al consumidor final) o minorista (directo al consumidor).

Respecto al articulado del epígrafe c) reseñar que en todo el término municipal no está permitido el uso pormenorizado de “gran superficie minorista”, siendo únicamente aplicable al régimen de venta mayorista.

Los establecimientos que se vayan a implantar cumplirán específicamente los requerimientos expuestos en la LCIA y normativas sectoriales complementarias en materia de comercio que estén en vigor.

Los comercios establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los niveles establecidos en el Decreto 6/2012 por el que se aprueba el Reglamento de la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; tratarán los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente; y en su caso, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la calidad Ambiental, o norma sectorial que la sustituya. Asimismo cumplirán las Normas de Protección contra Incendios y otras aplicables en función de la actividad.

No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido previamente informe favorable de la administración competente.

3.- Las actividades comerciales serán compatibles con la zonificación global residencial, pudiéndose desarrollar las de Nivel A, en edificio compartido (primera categoría) siempre que dispongan de vías de acceso y evacuación adecuados e independientes de las del resto de los usos residenciales, y las de Nivel B en edificio exclusivo sobre cualquier zonificación (segunda categoría), las de Nivel C en edificio de uso exclusivo sobre zonificación terciaria. Este tipo de actividades también es compatible con cualquier zonificación distinta a la residencial.

Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

00340861

- a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de diez (10) metros cuadrados de superficie útil.
- b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad para situaciones de primera categoría conforme al Artículo 5.5 -

5.- Condiciones de implantación del uso terciario-comercio:

- a) Programa, dimensiones y otras condiciones de diseño de los comercios: Se sujetarán a las condiciones específicas de la legislación sectorial, debiendo cumplir las normas aplicables de construcción, en particular el Código Técnico de la Edificación –CTE- (utilización, seguridad den caso de incendios, ventilación, etc.). Además los comercios que expidan productos alimentarios deberán contar con recinto o local adecuado para su conservación.
- b) Aparcamiento: Los comercios categorizados como mediano comercio o gran superficie comercial conforme al apartado 2 anterior, deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Esta dotación no será de aplicación en el caso de que resulte un número de plazas inferior a 5 . Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 5.45 para el uso de garaje-aparcamiento. Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle, o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros

Artículo 5.21 Oficinas y Servicios

1.- Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, basados en nuevas tecnologías u otras actividades productivas relacionadas con los servicios ya sean públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, almacenaje, construcción o servicios) que consumen 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 y otras que presentan características similares.

También se incluyen actividades productivas avanzadas, 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.

00340861

Asimismo se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, consultas de medicina general y especializada de carácter privado y los despachos profesionales.

2.- 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:

- a) Servicios terciarios con bajo nivel de rotación de público: despachos profesionales, consultas médicas y similares, que pueden ubicarse en zona residencial tanto en edificio de uso compartido (primera categoría), como en edificio de uso exclusivo (segunda categoría)
- b) Servicios terciarios con alto nivel de rotación de público: inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración y similares que pueden ubicarse en zona residencial tanto en edificio de uso compartido (primera categoría) como en edificio de uso exclusivo (segunda categoría).

3.- Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

- a) Están permitidas las actividades del tipo 2.a) de éste artículo en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas (primera categoría) con un mismo acceso y elementos de evacuación siempre que no se superen los quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida.
- b) Las actividades del tipo 2.a) de éste artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del cincuenta por ciento (50%) de la misma.
- c) Una actividad del tipo 2.b) de éste artículo que se pretenda establecer en zonificación residencial en edificio de uso compartido deberá contar con acceso y evacuación independiente desde vía pública y siempre con equipos de medidas de suministros independientes.

4.- Condiciones de implantación del uso terciario-oficinas y servicios adicionales para las actividades definidas en el apartado 2.b) anterior:

- a) Programa, dimensiones y otras condiciones de diseño de los comercios: Se sujetarán a las condiciones específicas de la legislación sectorial, debiendo cumplir las normas aplicables de construcción, en particular el Código Técnico de la Edificación -CTE- (utilización, seguridad den caso de incendios, ventilación, etc.).
- b) Aparcamiento: Los servicios deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos. Esta dotación no será de aplicación en el caso de que resulte un número de plazas inferior a 5. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 5.45 para el uso de garaje-aparcamiento. Dicho número de aparcamientos podrá

suplirse con espacio de reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle, o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros

Artículo 5.22 Hospedaje

1.- Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal de forma profesional y habitual mediante precio, con o sin otros servicios. Los tipos de establecimientos permitidos se rigen por la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo, y cuantas disposiciones la complementen, desarrollen o sustituyan.

2.- Los establecimientos de alojamiento turístico permitidos pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos.
- b) Campamentos de turismo o campings.
- c) Casas rurales

3.- Los establecimientos de alojamiento turístico vinculados al servicio hotelero quedan regidos por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero de 2004, de establecimientos hoteleros y las disposiciones complementarias vigentes o cualquier normativa que lo sustituya.

Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Hoteles.
- b) Hostales.
- c) Pensiones.
- d) Hoteles-apartamentos.

La categoría de los establecimientos hoteleros será fijada teniendo en cuenta la calidad de las instalaciones y servicios, de conformidad con los requisitos y las condiciones previstas en la normativa autonómica. Únicamente están permitidos establecimientos en la modalidad de ciudad.

4.- Los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos serán compatibles con la zonificación global residencial, pudiéndose desarrollar los apartamentos turísticos, en edificio compartido (primera categoría), y los establecimientos hoteleros en edificio exclusivo sobre cualquier zonificación (segunda categoría)

5. Los campamentos de turismo o campings aquellos establecimientos turísticos que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, se destinan a facilitar a las personas usuarias de los servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

Su implantación e instalaciones necesarias quedan regidas por la normativa autonómica.

6.- Los establecimientos e instalaciones para el alojamiento en residencias de tiempo libre y albergues juveniles se regirán por la normativa autonómica.

- 7.- Los alojamientos turísticos en la modalidad de casa rural vendrán regidos por el Decreto 20/2002, de 29 de enero de 2002, de turismo en el medio rural y turismo activo y las disposiciones complementarias vigentes o cualquier normativa que lo sustituya.
- 8.- Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.
- 9.- El municipio exigirá el cumplimiento de dicha normativa al tramitar las correspondientes licencias.
- 10.- En todo caso, los establecimientos turísticos deberán cumplir las normas vigentes sobre accesibilidad universal.
- 11.- Las instalaciones de los establecimientos turísticos se deberán conservar en adecuado estado, manteniendo los requisitos mínimos exigidos para su apertura y funcionamiento.
- 12.- El ayuntamiento podrá, en cualquier momento, requerir de los titulares de los establecimientos turísticos la ejecución de las obras de conservación y mejora conforme a la normativa que les sea aplicable.
- 13.- Los establecimientos destinados a uso hospedaje deberán disponer de aparcamiento a razón de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Esta dotación no será de aplicación en el caso de que resulte un número de plazas inferior a 5. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 5.45 para el uso de garaje-aparcamiento. Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle, o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros

Artículo 5.23 Recreativo Hostelería y Espectáculos Públicos

1.- Tendrán esta consideración las actividades así calificadas por la legislación sectorial y en particular las incluidos en el Decreto 155/2018 de 31 de Julio (Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y disposiciones que la complementen o sustituyan.

2.- Actividades Recreativas

Actividades y establecimientos tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos.

Para las actividades no referidas en el siguiente listado se procederá a encuadrarlas por analogía, y siempre atendiendo a las directrices que se hayan podido marcar por la Consejería con competencias en la materia.

- a) Actividades Recreativas Genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes III.2.1, III.2.2 y III.2.5 de los Anexos del Nomenclátor que a continuación se refieren

1. Establecimientos recreativos y de juego con presencia de público mayoritariamente sentado

III.2.1.c Salas de Bingo

III.2.1.d Salones de Juego

III.2.1.e Locales de apuestas hípcas externas

III.2.2.b Cibersalas.

2. Establecimientos recreativos y de juego con presencia de público mayoritariamente de

pie:

III.2.2.a Salones recreativos.

III.2.2.c Centros de ocio y diversión.

III.2.2.d Boleras.

III.2.2.e Salones de celebraciones infantiles.

3. Establecimientos de actividades culturales y sociales:

III.2.5.a Museos.

III.2.5.b Bibliotecas.

III.2.5.c Ludotecas.

III.2.5.d Videotecas.

III.2.5.e Hemerotecas.

III.2.5.f Salas de exposiciones.

III.2.5.g Salas de conferencias.

III.2.5.h Palacios de exposiciones y congresos.

Las actividades definidas en el punto 2.a).1 y 2.a) 2 III.2.2.a (salones recreativos) se consideran usos prohibidos en todo el término municipal.

Las actividades definidas en el punto 2.a).2 se podrán establecer en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera.

Las actividades definidas en el punto 2.a).3 se podrán establecer en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamientos en áreas con uso global residencial.

b) Actividades Recreativas sometidas a autorizaciones especiales: se incluyen los establecimientos relacionados en los epígrafes siguientes de los Anexos del Nomenclátor.

1. Establecimientos de juego:

III.2.1.a Casinos de juego.

III.2.1.b Hipódromos.

III.2.1.f Canódromos

2. Establecimientos recreativos:

III.2.2.f Parques acuáticos

00340861

3. Establecimientos de atracciones recreativas:

III.2.3.a Parques de atracciones y temáticos.

III.2.3.b Parques infantiles.

4. Recintos de ferias y verbenas populares:

III.2.3.c Atracciones de feria.

III.2.6.a Recintos feriales y verbenas populares de iniciativa municipal.

III.2.6.b Recintos feriales y verbenas populares de iniciativa privada.

5. Establecimientos de actividades zoológicas, botánicas y geológicas:

III.2.7.a Parques zoológicos.

III.2.7.b Acuarios.

III.2.7.c Terrarios.

III.2.7.d Parques o enclaves botánicos.

III.2.7.e Parques o enclaves geológicos.

Las actividades definidas en los puntos 2.b).1, 2.b).2, 2.b).3, 2.b).5 se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera, salvo los casinos de juego, que se consideran usos prohibidos en todo el término municipal.

c) Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.2.4 de los Anexos del Nomenclátor.

Establecimientos de actividades deportivas:

III.2.4.a Complejos deportivos.

III.2.4.b Gimnasios.

III.2.4.c Piscinas públicas.

La actividad de gimnasio se podrá establecer en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera.

Los complejos deportivos y piscinas públicas se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamiento deportivo en áreas con uso global residencial.

d) Hostelería Genérica: se incluyen los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.2.8 de los Anexos del Nomenclátor que a continuación se enumeran:

Establecimientos de hostelería:

III.2.8.a Restaurantes.

III.2.8.b Autoservicios.

III.2.8.c Cafeterías.

III.2.8.d Bares.

III.2.8.e Bares-quiosco.

Estas actividades se podrán establecerse en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera.

- e) Hostelería especial y esparcimiento en establecimientos con música: se incluyen los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.2.9 y la correspondiente al III.2.8.f de los Anexos del Nomenclátor.

1. Establecimientos de hostelería**III.2.8.f Pubs y bares con música.****2. Establecimientos de esparcimiento:****III.2.9.a Salas de fiesta.****III.2.9.b Discotecas.****III.2.9.c Discotecas de juventud.**

Las actividades definidas en el punto 2.e).1, se podrán establecer, en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera. El resto de estas actividades podrán establecerse en edificaciones vinculadas a las categorías segunda y tercera,

3.- Los establecimientos recreativos y de hostelería, deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los requisitos mínimos de infraestructura que establezca la legislación sectorial que les sea de aplicación, entre ellas las reservas de aparcamiento necesarias, así como cumplimentar las exigencias que les fuesen de aplicación en virtud de los procesos de evaluación ambiental a los que pudiesen estar sometidos.

4.- Espectáculos Públicos

Comprende las funciones ofrecidas públicamente por empresa u organizador para la contemplación dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes.

Para las actividades no referidas en el listado se procederá a encuadrarlas por analogía, y siempre atendiendo a las directrices que se hayan podido marcar por la Consejería con competencias en la materia.

- a) Espectáculos Genéricos: se incluyen los establecimientos relacionados en los epígrafes siguientes de los Anexos del Nomenclátor.

1. Cines:**III.1.1.a Cines tradicionales.****III.1.1.b Multicines****III.1.1.d Autocines.****III.1.1.e Cine-Clubes.****III.1.1.f Cines X.**

2. Teatros:

III.1.2.a Teatros.

III.1.2.d Cafés-teatro.

3. Auditorios:

III.1.3.a Auditorios.

Los espectáculos genéricos de los epígrafes 4.a).1 y 4.a)3 sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada terciaria en áreas con uso global residencial.

Los espectáculos genéricos del epígrafe 4.a).2 (teatros y cafés teatro) sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría segunda y tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada terciaria en áreas con uso global residencial.

b) Espectáculos Especiales: se incluyen los establecimientos relacionados en los epígrafes siguientes de los Anexos del Nomenclátor.

1. Cines:

III.1.1.c Cines de verano o al aire libre.

2. Teatros:

III.1.2.b Teatros al aire libre.

III.1.2.c Teatros eventuales.

3. Auditorios.

III.1.3.b Auditorios al aire libre.

III.1.3.c Auditorios eventuales.

4. Circos:

III.1.4.a Circos permanentes.

III.1.4.b Circos eventuales.

5. Plazas de Toros:

III.1.5.a Plazas de toros permanentes.

III.1.5.b Plazas de toros portátiles.

III.1.5.c Plazas de toros no permanentes.

III.1.5.d Plazas de toros de esparcimiento.

6. Establecimientos de espectáculos deportivos:

III.1.6.a Estadios.

III.1.6.b Circuitos de velocidad.

III.1.6.c Pabellones polideportivos.

III.1.6.d Instalaciones eventuales deportivas.

III.1.6.e Hipódromos temporales.

Los espectáculos espaciales de carácter permanente (cines, teatros y auditorios, y similares) sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada terciaria en áreas con uso global residencial.

Los espectáculos espaciales de carácter temporal (cines, teatros y auditorios al aire libre, y similares) sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada terciaria en áreas con uso global residencial y siempre con permiso del ayuntamiento donde se recoja el horario de funcionamiento de la actividad.

Los espectáculos espaciales de Circos y Plazas de Toros sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera en áreas con uso global distinto al residencial.

Los espectáculos públicos deportivos a celebrar en estadios y pabellones polideportivos sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera en áreas con uso global distinto al residencial.

Los espectáculos públicos deportivos a realizar en instalaciones eventuales sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera en áreas con uso global distinto al residencial y en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamiento.

Los espectáculos públicos a desarrollar en circuitos de velocidad e hipódromos temporales solo se podrán celebrar en situaciones de cuarta categoría y atendiendo siempre a lo estipulado para el Suelo No Urbanizable recogido en el .

5.- Los establecimientos de espectáculos públicos, deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los requisitos mínimos de infraestructura que establezca la legislación sectorial que les sea de aplicación , entre ellas las reservas de aparcamiento necesarias, así como cumplimentar las exigencias que les fuesen de aplicación en virtud de los procesos de evaluación ambiental a los que pudiesen estar sometidos.

Artículo 5.24 Alojamiento reglado

1.- Uso alojamiento reglado es el que dispone sobre aquellas edificaciones destinadas a aposento de personas de colectivos concretos, ya sea de carácter permanente o temporal, que están sometido a regímenes específicos normativos.

2.- A efectos de su pormenorización se establecen dos categorías:

2.2 Alojamiento Protegido.

Edificio destinado a residencias familiares con más de dos viviendas, exclusivamente en régimen de alquiler por un periodo determinado, y destinadas a ocupantes con especiales dificultades sociales.

Los alojamientos protegidos deberán ser promovidos sobre suelo público, por persona promotora pública o privada cuando actúe por concesión administrativa.

2.3. Alojamiento Colectivo

Todo edificio destinado a ser habitado por un colectivo, es decir, un grupo de personas sometidas a una autoridad o un régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia.

3.- Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo (segunda categoría).
- En edificios compartidos con otros usos compatibles de equipamiento comunitario, con elementos de acceso y de evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio.

4.- Los Alojamientos Reglados, deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los requisitos mínimos de infraestructura que establezca la legislación sectorial que les sea de aplicación, entre ellas las reservas de aparcamiento necesarias.

Artículo 5.25 Estaciones de servicio dedicada a la venta de combustibles

1.- Es aquel servicio vinculado a la actividad comercial donde se expende al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

2.- En el suelo urbano y urbanizable, las gasolineras deberán implantarse en parcelas específicas destinadas al uso característico terciario o industrial manteniendo en todo caso las distancias cautelares a otros usos que la legislación sectorial dicta. Estará prohibida su instalación sobre parcelas de uso característico residencial.

3.- En el Suelo No Urbanizable este tipo de instalaciones se entienden incluidas dentro de las "vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas", por lo que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente, y con la supervisión y autorización del organismo competente sobre la carretera en cuestión. Por tal supuesto, no regirán más condiciones de la edificación que las que exijan las Normas Particulares de la Zona del tipo de S.N.U. en que se sitúe, así como las que se deriven de la legislación sectorial que sea de aplicación.

Artículo 5.26 Garajes de uso público.

1. Se definen como garajes los espacios cerrados, que pudiendo estar cubiertos, están situados sobre el suelo, o en el subsuelo, en edificio exclusivo o formando parte de otras edificaciones, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

2. Los garajes de uso público son aquellos establecimientos de carácter comercial, de titularidad pública o privada, que ofrecen estos estacionamiento a clientes externos con ánimo lucrativo. Se diferencian de los garajes privados, vinculados a otros uso como dotación obligatoria de los mismos.
3. Los garajes de uso público , se regulan con los mismos contenidos y determinaciones que los garajes privados regulados en los artículos 5.43 a 5.47 de este Título..

Artículo 5.27 Condiciones ambientales del uso terciario

1.- Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso Terciario, el procedimiento de Calificación Ambiental definido en la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y en los Reglamentos y normativas que lo complementan y/o sustituyan, se instruirá y resolverá teniendo en cuenta además que se habrá de:

- a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los objetivos de calidad y criterios límite de inmisión (exterior e interior) aplicables a áreas acústicas. Será necesario la presentación de Estudios Acústicos conforme a lo establecido en el Decreto 6/2012, Se apoyará la justificación de las condiciones acústicas conforme a la Ley 37/2003, del Ruido; Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la ley del ruido y en el Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica; u otras normas que lo sustituyan.
- b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos, conforme a Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera y al Decreto 239/2011, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico en Andalucía, o normas que lo sustituyan.
- c) Garantizar el cumplimiento de los caudales y cargas contaminantes dentro de los parámetros de vertidos al saneamiento municipal permitidos, que no interfieran en los valores límites de emisión.
- d) Garantizar el control y la correcta gestión de los residuos que se generen, conforme a Ley 22/2011, de Residuos y suelos contaminados y al Decreto 73/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía; o normas que los sustituyan.
- e) Garantizar el cumplimiento de los niveles de los parámetros luninotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior, justificado conforme al Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instalaciones técnicas complementarias u otras normas que lo sustituyan.

- f) Evaluar la incidencia de la actividad sobre los suelos Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, u otras que lo sustituyan.
- g) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

CAPÍTULO V EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS DOTACIONALES**Artículo 5.28 Definición y clases**

1.- Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los relacionados con las infraestructuras urbanas, con independencia de que su gestión y/o titularidad corresponda a organismo público o entidad privada.

2.- A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

- a) Educativo
- b) Deportivo
- c) Servicios de Interés Público y Social (SIPS)
- d) Servicios Urbanos

Artículo 5.29 Educativo

1.- Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones (espacios, edificios o locales) destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, pudiéndose distinguir:

- a) Centros de enseñanza reglada, vinculada a la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas, centrado mayoritariamente en el sector más joven de la sociedad, y tras cuya finalización se puede obtener titulación con validez académica.
- b) Centros de enseñanza no reglada, vinculada a ofrecer enseñanzas complementarias a todos los sectores de la población.

2.- Centros de enseñanza reglada

- a) Escuelas infantiles: equipamientos destinados a la atención y educación de los más pequeños, comprendiendo dos ciclos educativos, de 0 a 3 años y de 3 a 6 años. Se podrá desarrollar conforme a las especificaciones establecidas en los artículos 5.6 a 5.10 en:
 - a.1) En edificios de uso exclusivos ubicados en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamiento.

- a.2) En edificios vinculados a zonificación residencial con uso compartido (primera categoría), con uso exclusivo (segunda categoría) y vinculados a zonificación distinta a la residencial (tercera categoría) y exclusivamente en planta baja.
 - b) Centros de educación Primaria, Secundaria y Bachillerato, pudiéndose desarrollar únicamente en edificios en parcelación con ordenación pormenorizada de equipamiento. Sus condiciones específicas estarán regidas por la normativa de rango superior.
 - c) Centros de Formación Profesional, Educación Especial, Educación para Adultos, Enseñanza de Artes Plásticas y Enseñanza de Idiomas. Pudiéndose desarrollar conforme a las especificaciones establecidas en el artículo 5.5. en:
 - c.1) En edificios de uso exclusivos ubicados en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamiento.
 - c.2) En edificios vinculados a zonificación residencial con uso compartido (primera categoría) en planta baja, contando siempre con acceso y evacuación exclusivo
 - c.3) En edificaciones vinculadas a zonificación residencial con uso exclusivo (segunda categoría) y vinculados a zonificación distinta a la residencial (tercera categoría).
 - d) Centros universitarios se pueden desarrollar únicamente en edificios con ordenación pormenorizada de equipamiento educativo.
- 3.- Centros de enseñanza no reglada
- a) Academias de enseñanza complementaria, idiomas, de artes plásticas o similares, donde no sea previsible la generación de índices de ruido superiores al máximo definido como “Tipo 2” en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (RCPA) aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero o normas que la complementen o modifiquen.
 - b) Academias de baile, danza o similares, donde sea previsible la generación de índices de ruido superiores al mínimo definido como “Tipo 3” en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (RCPA) aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero o normas que la complementen o modifiquen.

Las actividades que se encuadren en los epígrafes 3.a) y 3.b) se podrán desarrollar en:

- Edificios de uso exclusivos ubicados en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamiento.
- En edificios vinculados a zonificación residencial con uso compartido (primera categoría) en planta baja, contando siempre con acceso y evacuación exclusivo
- En edificaciones vinculadas a zonificación residencial con uso exclusivo (segunda categoría) y vinculados a zonificación distinta a la residencial (tercera categoría).

Artículo 5.30 Deportivo

00340861

1.- Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

El uso deportivo será admisible exclusivamente en edificios o instalaciones con ordenación pormenorizada de equipamiento deportivo.

La titularidad del suelo del equipamiento deportivo será pública, pudiendo tener concedida la gestión de la instalación deportiva a entidad privada.

Artículo 5.31 Servicios de interés público y social (SIPS)

1.- Sanitario

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

2.- Asistencial

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, guarderías u otras similares).

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en edificios destinados a otros usos en cualquier planta. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades asistenciales sólo podrán ejercerse en planta baja, o en planta primera, con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

3.- Socio-Cultural

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en este.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en edificios destinados a otros usos en cualquier planta. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de

relación sólo podrán ejercerse en planta baja, o en planta primera, con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

4.- Administración pública

Mediante los que se cubren los servicios de administración de y servicios generales del Ayuntamiento o de otras administraciones (ayuntamiento, oficinas municipales, delegaciones administrativas de la Junta de Andalucía o de otros entes administrativos públicos, oficinas de las empresas de servicios públicos, o similares).

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en edificios destinados a otros usos en cualquier planta. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades asistenciales sólo podrán ejercerse en planta baja, o en planta primera, con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

5.- Comercial público

Mediante los que se cubren los servicios de suministro y abastecimiento alimentario y de otros productos de consumo, en los que la administración tiene la obligación de complementar la oferta de comercio privado (mercado de abastos, mercados mayoristas, galerías comerciales, o similares).

Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.

6- Religioso

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.). Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en edificios destinados a otros usos en cualquier planta. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades asistenciales sólo podrán ejercerse en planta baja con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

Artículo 5.32 Otros servicios urbanos

1.- Tienen la consideración de servicios urbanos:

- a) Servicios de protección y salvaguarda y defensa de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil y otros similares)
- b) Cementerios, por el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.
- c) Vertederos e infraestructuras de tratamiento de residuos Puntos Limpios.

2.- Todas estas actividades referidas solo podrán desarrollarse en edificio exclusivo y siempre cumpliendo con las condiciones de la legislación sectorial de aplicación

Artículo 5.33 Condiciones de implantación de los equipamientos y sistemas

00340861

- 1.- Las edificaciones e instalaciones que se sitúen en terrenos calificados como sistema, cumplirán las condiciones de volumen, programa, constructivas y otras que establezcan las normas, planes y programas de las Administraciones públicas competentes en cada caso y las normas específicas del sistema en el que se sitúen y, en su defecto, tendrán unos parámetros urbanísticos libres, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de tres plantas, con una altura métrica máxima de 10 m, salvo que se justifique la necesidad de una altura superior por necesidades ineludibles de la actividad.
- 2.- Ninguna dependencia que se destine a estancia de personas o atención al público se podrá situar en plantas bajo la rasante de la calle.
- 3.- Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de una (1) plaza cada cien (100) metros cuadrados construidos. Esta dotación no será de aplicación en el caso de que resulte un número de plazas inferior a 5. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 5.45 para el uso de garaje-aparcamiento. Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades del equipamiento dentro de la misma calle o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros.
- 4.- En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normativas de edificación, de prevención ambiental, de protección contra incendios, y de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas en aquellos que entren en su ámbito de aplicación (auditorio, salas de reunión, espectáculos deportivos, etc.); y los cementerios a lo establecido en el “Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria” o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO VI ESPACIOS LIBRES**Artículo 5.34 Definición y clases**

- 1.- Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con nula o escasa edificación, que tienen por objeto:
 - a) Garantizar la salubridad, reposo, recreo y esparcimiento de la población.
 - b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
 - c) Proteger y aislar las vías de tránsito rodado.
 - d) Obtención en general de mejores condiciones estéticas de la ciudad.
 - e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- 2.- A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:
 - a) Parques y jardines urbanos
Que corresponde a las dotaciones de espacios libres destinadas fundamentalmente al cotidiano disfrute, ocio y reposo de la población así como a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.
 - b) Parques rurales

Corresponde con aquellas áreas situadas en medio rural, fundamentalmente forestales y con un cierto grado de equipamiento para posibilitar el ocio y disfrute ordenado de la naturaleza.

c) Campo de feria

Comprende las instalaciones propias de la feria de la localidad, de carácter temporal pero con un alto grado de densidad de ocupación.

Artículo 5.35 Condiciones de aplicación

1.- El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales

Artículo 5.36 Condiciones de implantación

1.- Los parques y jardines urbanos se implantarán en suelo urbano en los terrenos calificados como sistemas de espacios libres o en las zonas cuando lo permita su normativa específica y se urbanizarán y equiparán de acuerdo con su función y con las normas de buen diseño, siendo su elemento principal el arbolado y la vegetación arbustiva y herbácea. Complementariamente podrá albergar instalaciones cubiertas complementarias (kioscos, pérgolas, servicios, etc.) hasta una superficie de un cinco por ciento (5%) del total con una altura máxima de una (1) planta.

2.- Los parques rurales se localizarán en los terrenos destinados a tal fin en el suelo no urbanizable, y estarán constituidos en su mayor parte por vegetación en estado natural o seminatural, pudiendo contener instalaciones cubiertas complementarias hasta una superficie del dos por ciento (2%) del total con una altura máxima de una (1) planta.

3.- El uso de campo de feria se podrá ubicar en los terrenos calificados como sistema general de espacios libres en que lo permita su normativa específica; y, por su carácter temporal constará en general de construcciones e instalaciones efímeras que deberán ser desmontadas al finalizar el uso para permitir otros usos alternativos en los terrenos, si bien se permitirán construcciones permanentes (servicios, pérgolas, etc) ocupando hasta un diez por ciento (10%) de la superficie total, y construcciones semipermanentes tales como estructuras y cubiertas ligeras ocupando hasta un veinte por ciento (20%) de la superficie total.

4.- Los proyectos correspondientes, de Ordenación de espacios libres y jardines, definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

- a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

- b) La elección de las especies plantadas será adecuadas al clima de El Saucejo evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas. En la elección de las especies se procurará la selección de especies autóctonas y se tendrán en cuenta las consideraciones contenidas en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras.
 - c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas. El diseño paisajístico potenciará la conservación de las vistas panorámicas singulares del territorio.
 - d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
 - e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje. La red de drenaje permitirá la reutilización del agua de lluvia y del riego, y su canalización y almacenamiento en aljibes al efecto. También se analizará la viabilidad de abastecimiento por captaciones subterráneas o por aporte de aguas residuales depuradas.
 - f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
 - g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
 - h) Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.
- 5.- Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPÍTULO VII TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

SECCIÓN 1ª CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 5.37 Definición y clases

- 1.- Se define como usos para el transporte y las comunicaciones los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.
- 2.- A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
 - a) Red viaria.

00340861

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, taxis, etc.).

b) Aparcamientos y garajes.

Destinados al estacionamiento de vehículos.

c) Caminos y Vías Pecuarias

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles o ganado, en las áreas rurales sobre terrenos regulados por legislación específica.

Artículo 5.38 Condiciones de aplicación

1.- Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Planeamiento destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 5.39 Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías pecuarias

1.- Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación sectorial de aplicación, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la misma y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

Las actuaciones previstas que queden dentro de la delimitación de la zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a las determinaciones contenidas en los art.62 a art.64 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, debiendo contar en los casos preceptivos de autorización administrativa por órgano competente.

2.- Los terrenos incluidos en la delimitación de las Vías Pecuarias, se registrarán de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Decreto 155 /98 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.- Los caminos rurales, reflejados como tales en la documentación gráfica en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable, tiene consideración de terrenos de dominio público.

SECCIÓN 2ª RED VIARIA

Artículo 5.40 Clasificación de la Red Viaria

1.- A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

- a) Carreteras. Son los viales destinados al tráfico rodado de vehículos que articulan el territorio conexión y facilitan la comunicación entre los municipios, pudiéndose distinguir carreteras de la red primaria (de titularidad autonómica) y la red secundaria (de titularidad provincial).
- b) Ejes Principales. Son los viarios principales de carácter urbano que estructuran la ciudad, y que permiten la movilidad entre barrios y la conexión con la red metropolitana externa.
- c) Distribuidores Urbanos. Son los viarios principales de acceso a distritos sectores o de distribución interna de dichos sectores urbanos.
- d) Viario local. Las no incluidas en las categorías anteriores.
- e) Áreas peatonales
- f) Áreas de estacionamiento público de vehículos vinculadas a la red viaria

2.- En suelo urbano consolidado, los planos de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud sección y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación. En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras. Los proyectos de urbanización incorporaran el diseño de los ejes peatonales jerarquizados, en las vías principales, que determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la planificación general del municipio, procurando crear una red articulada, de ejes peatonales y de bicicleta.

Artículo 5.41 Condiciones específicas de las vías públicas

- 1.- Todas las calles y plazas son de dominio y uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares. Excepcionalmente mediante convenios o escrituras al efecto, en los casos de mantenimiento del viario público por los particulares mediante entidades de conservación se podrá establecer restricción al uso público.
- 2.- Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la superficie de la parcela por encima de la cota ± 0 . En estos casos la conservación y mantenimiento serán a cargo de los particulares. Todo ello conforme a lo dispuesto en el Reglamento de bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por el Decreto 18/2006 de 24 de enero.
- 3.- Además de los usos característicos de tráfico de vehículos y de peatones en la red viaria se admiten otros usos complementarios, como: canalizaciones de instalaciones urbanas , sobre y bajo rasante, incluidos sistemas de mando y control; señalizaciones, indicaciones, rotulación, y publicidad estática, en este caso regulada con condiciones estéticas adecuadas al entorno; mobiliario urbano, y otros elementos de atención o servicio al ciudadano , como quiscos de venta , puntos de información, etc. , y también el uso de terrazas al aire libre anejas a establecimientos de hostelería privados.

4.- Excepcionalmente y mediante la regulación específica, también se admitirá la ocupación del espacio peatonal, para uso de terrazas anejas a establecimientos de hostelería privados. Estas terrazas podrán estar cubiertas con carpas de tipo desmontable de material textil o similar, y siempre en este caso, con la limitación de una ocupación del espacio peatonal residual, que no interfiera en la funcionalidad ni en la configuración urbana de la vía, y siempre ajenos a los itinerarios peatonales.

SECCIÓN 3ª ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS - APARCAMIENTOS Y GARAJES PRIVADOS.

Artículo 5.42 Definición

- 1.- Se define como aparcamiento al espacio exterior, segregado fuera de la calzada de circulación de vehículos, destinado específicamente a estacionamiento de vehículos.
- 2.- Se definen como garajes los espacios cerrados, que pudiendo estar cubiertos, están situados sobre el suelo, o en el subsuelo, o formando parte de otras edificaciones, destinados al estacionamiento temporal de vehículos. Los garajes de uso público son aquellos establecimientos de carácter comercial, de titularidad pública o privada, que ofrecen estos estacionamientos a clientes externos con ánimo lucrativo. Se diferencian de los garajes privados, vinculados a otros usos como dotación obligatoria de los mismos.
- 3.- Los aparcamientos y garajes pueden ser de titularidad pública o privada.

Artículo 5.43 Condiciones de aplicación para garajes en edificio exclusivo

- 1.- Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevé su régimen de explotación.
- 2.- La autorización municipal estará condicionada al estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

Artículo 5.44 Reservas de espacios para estacionamiento de vehículos

- 1.- En suelo urbano sujeto a planeamiento y para los edificios de nueva planta las reservas de plazas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según definen en sus artículos respectivos recogidos en el presente Título.

Artículo 5.45 Condiciones dimensionales y constructivas del uso garaje y aparcamiento

El uso garaje y aparcamiento se podrá situar en planta sótano, baja o piso con las siguientes condiciones:

- 1.- Acceso: Los garajes tendrán una entrada desde la calle, que deberá cumplir lo dispuesto para dicho uso en el CTE o norma sectorial que lo sustituya.
- 2.- Dimensiones: En los garajes y aparcamientos tanto de uso público como privado, las dimensiones mínimas de plazas, acceso, rampas, alturas, etc, así como las condiciones de ventilación o de protección contra incendios se regularán conforme a las establecidas en el Código Técnico en la Edificación -CTE- (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo), y las disposiciones que las complementen o sustituyan.

Artículo 5.46 Otras condiciones de implantación para el uso garaje y aparcamiento

1.- No se permiten la apertura de huecos para aparcamientos o garajes en los edificios catalogados bajo protección integral.

En edificios catalogados bajo protección estructural o parcial la apertura de huecos para puertas de garaje cuidará de mantener los valores estéticos que rigen la composición de la fachada, siendo autorizables siempre y cuando sea fácilmente llevar a cabo su reversibilidad y restitución al estado original. Se especifican sus condiciones en las fichas respectivas del Catálogo de Patrimonio.

2.- En todos los casos se reservarán plazas de aparcamiento para personas con discapacidad o movilidad reducida conforme a lo establecido en el Decreto 293/2009 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 y 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 o normas que lo complementen o sustituyan.

SECCIÓN 4ª CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS**Artículo 5.47 Regulación de caminos**

1.- Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable. Los caminos pueden ser de dominio y titularidad pública o privada.

2.- Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

3.- La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

- b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

Artículo 5.48 Vías pecuarias

1.- El Ayuntamiento, de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establecerá un plan de utilización de las vías pecuarias compatible con su destino, o las integrará en la red de caminos y vías rurales o espacios libres si procediese su desafección.

CAPÍTULO VIII SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

00340861

Artículo 5.49 Definición

1.- El uso de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, transporte y suministro de energía eléctrica, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como los centros de transformación o subestaciones de producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

2.- Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales.

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de telecomunicaciones, y red de distribución de combustibles.

b) No lineales.

Que incluye, asimismo, los depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

Artículo 5.50 Localización

1.- Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, el Plan General puede calificar áreas concretas de Suelo No Urbanizable, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas. Estos suelos quedan excluidos de la regulación general del suelo no urbanizable.

Artículo 5.51 Centrales de telecomunicaciones

1.- Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc., propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y lo dispuesto por la normativa específica de la Consejería de Cultura en los ámbitos de protección paisajística.

2.- La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas deberán observar la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, en especial la

establecida en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece, entre otras, medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, Modificado por Real Decreto 123/2017 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y en particular, no podrán establecerse nuevas instalaciones radioeléctricas o modificar las existentes cuando de su funcionamiento conjunto pudiera suponer la superación de los límites de exposición establecidos en la normativa aplicable.

- a) Con carácter general, y respetando siempre el principio de neutralidad tecnológica, las estaciones radioeléctricas de radiocomunicación deberán utilizar soluciones constructivas que reduzcan al máximo el impacto visual y ambiental, siempre que sea posible sin limitar la viabilidad técnica y económica de la instalación. Así mismo deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada, adoptando las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano o rural, con las debidas condiciones de seguridad, siempre sin condicionar la calidad del servicio que prestan, y sin suponer restricciones superiores a las definidas en la LGT.
- b) La instalación de las infraestructuras radioeléctricas se efectuará de forma que se posibilite el tránsito de personas, necesario para la conservación y mantenimiento del espacio en el que se ubiquen
- c) Las infraestructuras radioeléctricas deberán señalizarse y, en su caso, vallarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2 del Real Decreto 1066/2001
- d) Sin perjuicio de otros requerimientos que sean exigibles por la calificación de los suelos en los que se sitúen, el acabado respetará las normas urbanísticas de aplicación y estará acorde con el entorno en el que se ubique la instalación de telefonía móvil, siempre sin condicionar la calidad del servicio que prestan
- e) Las características y sistemas de protección de las infraestructuras radioeléctricas cumplirán lo establecido por la normativa específica de aplicación y por el planeamiento urbanístico y demás Ordenanzas vigentes, siempre sin condicionar la calidad del servicio que prestan.
- f) Las instalaciones en el Área Histórica, conjuntos histórico-artísticos y zonas, así como cualquier otro protegido, incorporarán en lo posible medidas de mimetización o soluciones específicas que reduzcan el impacto visual, sin condicionar la calidad del servicio que prestan y acorde con las determinaciones de protección.

3.- Las indicaciones expresadas en el presente artículo serán consideradas como condiciones mínimas a cumplir por este tipo de instalaciones, pudiendo la Administración Local redactar ordenanza específica que desarrolle y amplíe las mismas.

Artículo 5.52 Líneas aéreas de Alta Tensión

00340861

1.- Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos de la legislación urbanística, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán canalizarse subterráneamente.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable corresponderá dicha carga de soterramiento, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad, siempre que sea de interés para la misma.

En el resto de los casos, en función de la peligrosidad de las líneas existentes, de su afección medioambiental, de los programas de obras existentes en la zona, de las dificultades técnicas por el voltaje de las líneas, y de las disponibilidades presupuestarias, el Ayuntamiento con fondos propios y/ o externos irá acometiendo como desarrollo de este Plan General un programa de soterramiento a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zona de que se trate.

Artículo 5.53 Servidumbres

1.- Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

CAPÍTULO IX OTROS USOS

Artículo 5.54 Uso extractivo

1.- Este uso incluye las actividades de extracción de rocas, minerales y áridos ya sea a cielo abierto o mediante pozos y galerías, y las edificaciones e instalaciones relacionadas directamente con ellas.

2.- El uso extractivo sólo se podrá implantar en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el TÍTULO 12 y siempre debiendo contar con las autorizaciones pertinentes de la administración.

Artículo 5.55 Uso agropecuario

1.- El uso agropecuario comprende las actividades relacionadas con la explotación de los recursos primarios: agricultura, explotación forestal, ganadería libre o estabulada, pesca y caza.

2.- Estos usos sólo se podrán dar en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas al efecto en el TÍTULO 12.

3.- Las instalaciones ganaderas existentes en el suelo urbano o apto para urbanizar deberán desplazarse fuera de dichos suelos dentro de los planes y programas que a tal efecto establezca el Ayuntamiento u otras Administraciones competentes.

Artículo 5.56 Uso de almacenaje de uso privado

1.- El uso de almacenaje de uso privado de bienes y equipos comprende las actividades de almacenaje en locales o edificaciones específicas al efecto, tanto de bienes particulares (materiales, grano, trasteros, etc), como de vehículos o maquinaria relacionados con el almacenamiento de la explotación de los recursos primarios, que son comunes en una población rural como El Saucejo. Este uso se diferencia de la

dotación de aparcamiento privada aplicable en función del resto de categorías de usos previstas en este Título.

2.- Estos usos se podrán implantar como actividad complementaria, en cualquier posición como uso complementario de las zonas de uso característico residencial, dando cumplimiento a las condiciones de edificación de las distintas Zonas del suelo Urbano o Suelo Urbanizable..

TÍTULO 6 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1 Aplicación y Definición

1.- Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en todas las categorías del suelo urbano, y el suelo urbanizable, y .también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General. En el suelo no urbanizable, serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece en el Título 12 de estas Normas..

2.- Estas Normas definen las condiciones que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

3.- Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de ampliación, reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no suponga desviación del objeto de las mismas.

4.- Conforme al marco normativo establecido, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta, además de la normativa urbanística, las normas estatales y autonómicas sectoriales de edificación.

Artículo 6.2 Clases de Condiciones

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de la parcela
- b) Condiciones de situación de la edificación y ocupación de la parcela.
- c) Condiciones de altura y volumen de los edificios
- d) Condiciones de aprovechamiento de las edificaciones
- d) Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios.
- e) Condiciones de estética.

Artículo 6.3 Tipos de ordenación de la edificación

La edificación en el municipio de El Saucejo se implantará según alguno de los siguientes tipos de ordenación:

- a) Edificación entre medianeras

El tipo de ordenación en edificación entre medianeras es aquel en que los edificios se disponen de manera continua a lo largo de las calles formando en general un plano único de fachada, o

teniendo en general los edificios contiguos un elemento constructivo común o pared medianera. Pertenecen a este tipo tanto las ordenaciones tradicionales de casas entre medianeras, como las nuevas implantaciones de casas en hilera o adosadas, y las edificaciones industriales o terciarias en naves adosadas.

b) Edificación aislada

El tipo de ordenación en edificación aislada es aquel en el que los edificios se disponen de manera independiente en cada parcela, sin existir elementos constructivos comunes y guardando unas distancias a los límites de parcela. Como variante de este tipo, se define la edificación pareada, cuando los edificios de las parcelas contiguas se adosan por una única pared medianera común. Pertenecen al tipo de ordenación en edificación aislada las ordenaciones de viviendas tipo “chalet” o bloque plurifamiliar exento, así como las implantaciones de industria y otros usos no residenciales en las que el edificio está separado de los linderos y rodeado de espacio libre.

Artículo 6.4 Conceptos y definiciones

A los efectos de estas normas, los conceptos que a continuación se relacionan tendrán el significado siguiente:

- a) Alineación de calle o alineación: es la línea que separa las calles y espacios públicos del suelo susceptible de edificación tal como viene señalada en el Plano de Alineaciones Nº 7. o, en su caso, definan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- b) Alineación de la edificación: Es la línea perimetral que limita la edificación, definida en su proyección horizontal sobre el plano del terreno, y puede ser distinta para cada una de las plantas del edificio.
- c) Manzana: Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones contiguas.
- d) Parcela: Es la porción de suelo interior a una manzana o a una alineación, que forma una unidad catastral.
- e) Frente de parcela: Es el tramo de alineación perteneciente a una parcela.
- f) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela y la separan de las colindantes.
- g) Superficie de parcela: Es la medida, expresada en unidades métricas de superficie, de la proyección horizontal de la parcela.
- h) Ancho de fachada: Es la medida, en unidades métricas, del frente de parcela.
- i) Profundidad o fondo edificable: Es la distancia, medida perpendicularmente al frente de parcela, que permite trazar la línea que separa la parte edificable del espacio libre interior de la parcela o de la manzana. Esta profundidad puede ser distinta para la planta baja, las plantas sótano y las plantas piso.

- j) Separación a linderos: Es la distancia mínima que debe existir entre la edificación y los linderos, medida perpendicularmente a cada uno de los linderos.
- k) Rasante: Es la cota de altitud del terreno correspondiente al perfil longitudinal del vial tomado en el eje de la vía tal como se define en el Plano correspondiente de Zonificación en Suelo Urbano, o en su caso, definan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- l) Cota de referencia: Es la cota de altitud del terreno que se toma como origen para medir la altura del edificio.
- m) Altura: Es la dimensión vertical del edificio, expresada en unidades métricas, diferenciándose la altura de cornisa (distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del último forjado) de la altura total (distancia desde la cota de referencia hasta el punto más alto de los elementos constructivos del edificio).
- n) Planta baja: Es la primera planta habitable del edificio, a la que se accede directamente desde la calle.
- ñ) Planta sótano: Son las plantas de edificio situadas por debajo de la planta baja.
- o) Planta piso: Son las plantas del edificio situadas por encima de la planta baja.
- p) Planta bajo cubierta: En los edificios con cubierta inclinada, es el espacio que queda entre ésta y el último forjado.
- q) Número de plantas: Es la dimensión vertical del edificio, medida en número de plantas por encima de la planta baja incluyendo a ésta.
- r) Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre el pavimento y la cara interior del forjado del techo de cada planta.
- s) Altura reguladora y número de plantas máximos: Son las dimensiones verticales máximas que pueden alcanzar los edificios, debiendo cumplirse ambas condiciones a la vez. De no indicarse otra cosa, la altura reguladora máxima se refiere a la altura de cornisa.
- t) Fachada: Son los planos verticales que limitan la edificación, conteniendo en su interior los elementos constructivos principales.
- u) Fachada principal: Es la fachada por la que se accede al edificio desde la calle.
- v) Medianera: Es la fachada que constituye un elemento constructivo común de dos edificios colindantes.
- x) Retranqueos: Son las retiradas totales o parciales de la fachada principal con respecto a la alineación de la calle.
- y) Vuelos: Son los elementos construidos que sobresalen del plano de fachada, pudiendo ser de tres tipos: cuerpos salientes, balcones y elementos salientes.

- z) Cuerpos salientes: Son los vuelos habitables y cerrados tales como tribunas, miradores, galerías, etc.
- a') Balcones: Son los vuelos habitables abiertos, protegidos sólo por un peto o barandilla.
- b') Elementos salientes: Son los vuelos no habitables de carácter decorativo: zócalos, falsos pilares, gárgolas, cornisas, marquesinas, enmarcado de puertas y ventanas, parasoles, etc. También se incluyen los cierros tradicionales formados por cerrajería apoyada o no en zócalos y cornisas.
- c') Elementos de las instalaciones: Son aquellos elementos construidos o dependencias no habitables, que albergan las instalaciones comunes del edificio y se sitúan normalmente en la cubierta: chimeneas, desembarcos de escalera, cuartos de depósitos, maquinaria de ascensores, monteras, claraboyas, antenas, tendederos, etc.
- d') Edificación principal: Es la que alberga la mayor parte de los usos y superficies de edificación.
- e') Edificaciones auxiliares: Son aquellas construcciones de escasa superficie e independientes del edificio principal, que albergan usos complementarios tales como garajes, cuartos para guarda de aperos o material de jardinería, vestuarios, cuadras, lavaderos, pérgolas, portería, etc.
- f') Espacio libre de parcela: Es el espacio de la parcela no ocupado por la edificación.
- g') Espacio libre interior de manzana: Es la suma de los espacios libres de las parcelas de una manzana,
- h') Pasaje en Planta Baja: Es un espacio no edificado situado dentro de los límites de la parcela, en la planta baja de la edificación, y cubierto por las plantas superiores, que tiene consideración de espacio libre de parcela, de titularidad privada, pero de dominio público, puesto que la ordenación urbanística establece en la documentación gráfica una servidumbre de paso para peatones o vehículos, para conseguir la conexión y movilidad entre dos espacios de uso público en sus extremos. Sus dimensiones mínimas salvo definición expresa por el PGOU o su planeamiento de desarrollo, serán de 4,00 m de anchura y de 3,00 m de altura libre.. Sus fachadas laterales tendrán el mismo tratamiento y condiciones que las del resto de las fachadas del edificio.
- i') Patio de luces: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las piezas habitables del edificio.
- j') Patio de ventilación: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar ventilación a las piezas no habitables (aseos, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones, garajes, etc).

- k') Superficie ocupada: Es la superficie ocupada por la edificación dentro de la parcela, incluyendo la edificación principal y las auxiliares y medida en la proyección sobre el plano horizontal de todo el volumen de edificación incluyendo cuerpos salientes, y excluyendo los elementos salientes y los patios.
- l') Superficie ocupable máxima: Es la superficie ocupada que como máximo permite el planeamiento.
- ll') Coeficiente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupada y ocupable máxima y la superficie total de la parcela, expresada en porcentaje.
- m') Superficie edificada o construida: Es la superficie construida total de edificio, que se obtiene sumando la superficie ocupada en planta baja y la de cada planta por encima de ella, incluyendo los cuerpos salientes, y excluyendo las plantas sótano, los soportales, pasajes en planta baja, y otros retranqueos, los espacios libres de parcela, las superficies destinadas a dotación de aparcamiento privado, los patios de luces y ventilación, los elementos salientes, los elementos sobre cubierta y la planta bajo cubierta.
- n') Superficie edificable máxima: Es la superficie edificada que como máximo permite el planeamiento en cada parcela.
- o') Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela: Es la relación entre la superficie edificada o edificable y la superficie total de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

CAPÍTULO II CONDICIONES DE LA PARCELA**Artículo 6.5 Relación entre Edificación y Parcela**

- 1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, y a ella habrá de referirse cualquier intervención de edificación y uso del suelo.
- 2.- La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

Artículo 6.6 Parcela mínima

- 1.- Es la establecida en las Normas Particulares de Zona en virtud a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
- 2.- Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6.7 Segregación y Agregación de Parcelas

00340861

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento o las Normas Particulares de Zona. Las parcelas de dimensiones iguales o menores a la mínima serán indivisibles.

2.- Sobre toda parcela existente (registral o catastral) a la entrada en vigor de las presentes Normas, se podrá autorizar la edificación, aun cuando no cumpla las condiciones dimensionales mínimas de parcelación, salvo prohibición expresa de las Normas Particulares de Zona.

Artículo 6.8 Solar y Parcela Edificable. Condiciones para la edificación de una parcela

1.- Solar es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en este artículo puede ser edificada previa la oportuna licencia municipal. Debe estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, y tener señaladas alineaciones y rasantes.

Los servicios técnicos municipales podrán exigir al solicitante de las respectivas licencias acreditación de las empresas prestadoras de los suministros indicados sobre la suficiencia de los mismos para el tipo de edificación, construcción e instalación que se desee levantar.

2.- Para que una parcela sea edificable además ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento. Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización. Que aun careciendo de todos o alguno de los requisitos establecidos en el apartado 1 se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con las condiciones establecidas en el artículo 2.17, garantizando en este caso la ejecución de las obras de urbanización mediante constitución de garantía del cien por cien (100%) de su valor, y conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.
- c) Condiciones de gestión. Para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.