

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
PEDRERA**

NORMAS URBANÍSTICAS



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA



**JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA**

TÍTULO I **DISPOSICIONES GENERALES**

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1 OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Pedrera, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas ^(0,0) a pie de página.
3. Para los asuntos no expresamente regulados en las Normas Urbanísticas del Plan, así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.
4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación ^(1,1), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación ^(1,2).

Artículo 2. Vigencia del Plan General

1. El Plan General entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.
2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.
3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito regional o subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística ^(2,1).
4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística ^(2,2).

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística ^(3,1), sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 4. Revisión del Plan

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los ocho (8) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario ^(4,1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
 - b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
 - c. Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente, encontrándose ejecutadas dos terceras partes del Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.
2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez ^(4,1).

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos ^(5,1).
2. Se exceptúan de esta regla general:
 - a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.
 - b. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento ^(5,2).
 - c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

^(1,1) LOUA, art. 3
^(1,2) LOUA, art. 9
^(2,1) LOUA, art. 35.3
^(2,2) LOUA, art. 34
^(3,1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38

^(4,1) LOT, art. 23
^(4,1) LOUA, art. 37.2
^(5,1) LOUA, art. 36.1
^(5,2) LOUA, arts. 15 y 36.1

--	--	--	--

- d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos ^(5.3).
 - e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan ^(5.4).
 - f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.
 - g. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
 - h. La actualización de las referencias a la normativa urbanística o sectorial vigente contenida en estas normas urbanísticas conforme a lo previsto en el artículo 1.2, cuando se produzca sobrevenida por sucesivos cambios legislativos, y que éstos no comporten la adaptación a ella del presente PGOU.
3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta ^(5.5).
 4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística ^(5.6).

En caso de alteración del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación pormenorizada, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

Artículo 6. Contenido documental del Plan

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a. Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto. Incluye el Programa de Actuación y Estudio económico-financiero del Plan.
- b. Planos de información: del término municipal y del núcleo urbano.
- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal y del núcleo de población, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística ^(6.1).

- d. Planos de ordenación completa: del término municipal y del núcleo urbano, con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación ^(6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f. Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento. La Memoria de Información y Planos de Información carecen de contenido vinculante y manifiestan los datos y estudios que fundamentan las propuestas.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
 - La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
 - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
 - Las ordenanzas generales sobre las particulares.

^(5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106

^(5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144

^(5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco)

^(5.6) LOUA, art. 60.c)

^(6.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

^(6.2) LOUA, art. 10.2.A y B

--	--	--	--

CAPÍTULO 2 PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística ^(8.1).

El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, podrá hacerse efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a. Consulta directa del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios y Bienes Protegidos, en su caso.
- b. Consultas previas
- c. Informaciones urbanísticas
- d. Cédulas urbanísticas

2. **Consultas directas del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos, y Bienes Protegidos, en su caso.**

Toda persona tiene derecho a consultar la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme a la legislación que regule el acceso a los registros públicos, los de carácter urbanístico, y en la ordenanza municipal de aplicación.

3. **Consultas previas:**

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

4. **Informaciones urbanísticas:**

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

5. **Cédulas urbanísticas:**

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación ^(8.2).

^(8.1) LOUA, art. 40, y Decreto 2/2004
^(8.2) LOUA, art. 40.4

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 3 ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística ^(9.1), el Plan General determina en la planimetría de ordenación estructural del municipio, y de su núcleo de población que lo constituye, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.
2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

^(9.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

--	--	--	--	--

TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El régimen urbanístico del suelo, y en consecuencia el de la propiedad se establece en virtud de lo contenido en el Título II de la LOUA mediante:

- a) La clasificación del suelo, con expresión de los tipos y categorías adoptadas.
- b) La calificación del suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento, siendo de aplicación a cada una de las clases y categorías resultantes los principios generales y los derechos y deberes que se establecen en los artículos 49, 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE)

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural y de ordenación completa:
 - a. **Suelo Urbano:**
Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística ^(11.1)
 - b. **Suelo No Urbanizable:**
Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable ^(11.2)
 - c. **Suelo Urbanizable:**
Integrado en este Plan por el suelo ordenado, sectorizado y no sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística ^(11.3)
2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE)

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.
 Uso global es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.
 Uso pormenorizado es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

^(11.1) LOUA, art. 45

^(11.2) LOUA, art. 46

^(11.3) LOUA, art. 47

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título V.

3. Suelo urbano consolidado y no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

La calificación de cada parcela se especifica en los planos de ordenación completa, atendiendo a su uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

4. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior o sectores:

Se asigna mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

5. Suelo urbanizable:

La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales, existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

6. Suelo no urbanizable:

El Plan General define las distintas zonas o tipos de suelo en atención a sus niveles de protección y sus valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, los usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y las condiciones para su implantación. El Plan identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del suelo no urbanizable en los planos de ordenación completa del término municipal.

Artículo 13. La ordenación del suelo

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:
 - a. **En suelo urbano:**
 - El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
 - El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área.
 - El suelo urbano no consolidado no ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Plan Especial). Igualmente se establecen las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.
 - El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

--	--	--	--

b. En suelo urbanizable:

- El Plan General de Ordenación Urbanística establece ámbitos de suelo urbanizable que podrán subdividirse en sectores en el caso de suelo urbanizable no sectorizado a través de un plan de sectorización o en unidades de ejecución por el Plan Parcial que lo desarrolle, en el caso de sectores de suelo urbanizable sectorizado. Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado se corresponderán con los ámbitos de suelo urbanizable del Planeamiento anterior al PGOU que se incorporan a este Plan, por tener tramitado su planeamiento de desarrollo y estar pendientes de su ejecución. Para el suelo urbanizable sectorizado el Plan determina el aprovechamiento urbanístico, el sistema de actuación, los usos característicos, la zonificación y las condiciones de uso y edificación.
- La ordenación del suelo urbanizable sectorizado se realiza:
 - . Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos y aprovechamientos que deberá ser pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial.
 - . Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación, usos y tipologías, que deberá desarrollar el Plan Parcial.
 - . Fijando usos característicos, compatibles y prohibidos.
- Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.
- Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.

c. En suelo no urbanizable:

- El suelo no urbanizable se ordena:
 - . Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.
 - . Fijando para cada categoría los usos característicos, los usos compatibles con los característicos y los usos que se consideran prohibidos.
 - . Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso característico o compatible.
 - . Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.
 - . Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aun siendo de aplicación en todas las clases de suelo, cobran especial relevancia en suelo no urbanizable.
- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categorización o calificación, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.
- Sistemas Generales. El Plan indica, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

2. Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 2 DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 14. Derechos y deberes básicos de los propietarios

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas, en correspondencia con lo que se establece en la legislación urbanística vigente ^(14.1).

1. Los propietarios de suelo urbano están sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística. En el suelo urbano consolidado, donde sea necesario completar la urbanización, se exigirá la presentación de un proyecto de obras ordinarias o complementarias de urbanización o proyecto de urbanización del ámbito correspondiente, en su caso, garantizándose la ejecución de dichas obras de urbanización en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del PGOU.
2. Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos al régimen de derechos y deberes siguientes:
 - . Los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado están sujetos al régimen del suelo no urbanizable, en tanto no tramiten un plan de sectorización, que transforme el suelo en urbanizable sectorizado.
 - . Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado están sujetos al régimen de deberes establecidos en el artículo 53.1 de la LOUA. El suelo urbanizable sectorizado no puede ser edificado hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:
 - Estar aprobado el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.
 - Estar aprobado el Proyecto de reparcelación.
 - Estar ejecutada la totalidad de la infraestructura básica del sector incluyendo, aparte de las definidas en la Legislación del Suelo, la red telefónica y la red de riego e hidrantes contra incendios.
 No se permitirá la ocupación de los edificios en tanto no este completamente realizada la urbanización que los afecte y en condiciones de funcionamiento el alcantarillado, electricidad y abastecimiento de agua.
3. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y queda sujeto al régimen que establece el artículo 52 de la LOUA. Las limitaciones a su utilización impuesta por el presente Plan no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecte a su valor derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio o del uso/usufructo.

Artículo 15. La gestión. Áreas de reparto

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
 - a. **En el suelo urbano:**
 - Áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.

- Los ámbitos previstos en el planeamiento general anterior y desarrollados mediante planeamiento de desarrollo, constituyen cada uno un área de reparto sistemática, siendo su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento por el que se desarrollaron.

b. En el suelo urbanizable:

- El Plan General delimita en esta clase de suelo, varias áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos del mismo uso global o de varios y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación vigente.
2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural de cada una del núcleo urbano.

Artículo 16. Expedientes de Alineaciones

En aquellos casos en los que la ordenación detallada del Plan determina realineaciones de parcelas del suelo urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela, siempre que sea posible su inclusión dentro de la altura máxima permitida y no suponga cambio de uso.

Artículo 17. Fuera de ordenación.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.
2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación ^(17.1) :
 - a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas, o que impidan la efectividad de su destino, los que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase, y los que forman parte de reservas para patrimonio público de suelo, y los de uso pormenorizado incompatible o prohibido respecto al uso global determinado por el plan.

Se incluyen también en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que presentan graves incumplimientos de las legislaciones de patrimonio histórico y ambiental, así como las que por su emplazamiento produzcan efectos ambientales perjudiciales para la población, o alteren negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre el núcleo de población.
 - b. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aún siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.
3. El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente ^(17.2):

^(14.1) Ley 6/1998, LRSV, arts. 12 a 21 (modif. Ley 10/2003, art. 1 dos y tres) y LOUA, arts. 48 a 56

^(17.1) LOUA, art. 34.b)

--	--	--	--

a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

b. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, siempre que no esté prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

^(17.2) LOUA, Disposición Adicional Primera.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANISTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 18. Sistemas generales, sistemas locales

1. Sistemas generales (OE):

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

2. Sistemas locales:

Son aquellos equipamientos, espacios libres, viales e infraestructuras, que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 19. Clases de sistemas

1. Sistemas generales, integrados por (OE):

- a. Sistema general de comunicaciones.
- b. Sistema general de espacios libres.
- c. Sistema general de equipamiento comunitario.
- d. Sistema General de infraestructuras.

2. Sistemas locales, integrados por:

- a. Sistema local de comunicaciones.
- b. Sistema local de espacios libres.
- c. Sistema local de equipamiento comunitario.
- d. Sistema local de infraestructuras.

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

Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas generales (OE)

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos:

a. En Suelo Urbano:

Mediante expropiación u ocupación directa ^(20.1).

b. En Suelo Urbanizable:

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística ^(20.2).

c. En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente ^(20.2).

Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales

1. En Suelo Urbano:

- a. En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.
- b. En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación.

2. En Suelo Urbanizable:

Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

Artículo 22. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)

- 1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos.
- 2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

Artículo 23. Titularidad del suelo

- 1. Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público, y los de uso público o colectivo de titularidad privada, existentes en el momento de la aprobación inicial, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.
- 2. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

^(20.2) LOUA, art. 160

^(20.1) LOUA, arts. 139.1 y 160

--	--	--	--

CAPÍTULO 4 DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS (OE)

Artículo 24. Sistema de comunicaciones e infraestructuras

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.
 - a. El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.
 - b. El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía eléctrica e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.
2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano O.E. (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano O.C. (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbano no consolidado o urbanizable tiene carácter orientativo.
3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En el desarrollo de los planes parciales, especiales y unidades de ejecución, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.
4. La protección y servidumbres de los elementos que componen los sistemas generales se ajustará a la reglamentación aplicable.

Artículo 25. Sistema de espacios libres

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente.
2. Dentro del sistema de espacios libres podrán admitirse edificaciones destinadas a usos públicos deportivos o educativos, ..., cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.
3. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de espacios libres podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

Artículo 26. Sistema de equipamiento comunitario

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales, ..., tanto existentes como previstos por el Plan General.
2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

3. Las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.
4. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

--	--	--	--	--

TÍTULO III DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 27. Disposiciones generales. Orden de prioridades

1. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación vigente y las establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo. El desarrollo y ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los órganos competentes de la Administración Autonómica y Central. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo del PGOU, en los términos previstos en la legislación.
2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas, así como al Programa de Actuación previsto.
3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.
4. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

Artículo 28. Instrumentos de ordenación

La ordenación de ámbitos en contacto con otros términos municipales, podrá ser objeto de los correspondientes Planes de Ordenación Intermunicipal.

Así mismo, en los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, se tramitará el correspondiente Plan de sectorización.

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

a. Planes Parciales de Ordenación:

Para los sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(28.1). Los Planes Parciales contendrán la documentación establecida en el artículo 19 de la LOUA y Reglamento de aplicación, incluyendo Plan de etapas, indicando los plazos que procedan.

b. Planes Especiales:

De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(28.2). La documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será la que sea de aplicación, de la exigible para Planes Parciales.

c. Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación detallada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación ^(28.3).

d. Ordenanzas municipales especiales de edificación y/o urbanización:

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación de las mismas conforme a lo previsto en la legislación ^(28.4).

Artículo 29. Instrumentos de gestión. Sistemas de actuación

1. La ejecución del PGOU se realizará por:
 - a) Actuaciones Sistemáticas.
 - Unidades de Ejecución Continuas.
 - Unidades de Ejecución Discontinuas.
 - b) Actuaciones Asistemáticas.
 - Parcelas aisladas en suelo urbano.
2. La ejecución sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en este Plan, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 106 de la LOUA, y en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de ejecución, y la fijación del sistema de actuación, sea simultáneo a la de cualquier planeamiento especial, u ordenación de detalle. El PGOU delimita unidades de ejecución que incluyen en su ámbito una superficie de terrenos, susceptible de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 105 de la LOUA, atendiendo a las características de la ordenación prevista.
3. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable ^(29.1). El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa ^(29.2). El Plan General de Ordenación Urbanística determinan el sistema de actuación para cada unidad, no obstante este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el artículo 108 de la LOUA, si el Ayuntamiento lo juzga necesario para la mejor gestión de la unidad, manteniéndose para su aprobación idénticos requisitos y garantías en la Unidad de Ejecución. La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, y a las determinaciones complementarias que estas Normas establecen.
4. La ejecución se materializa a través de los proyectos de gestión, destinados a llevar a cabo la gestión urbanística precisa para la ejecución del Plan. Pertenecen a este tipo de proyectos los de reparcelación, en cada sistema de ejecución.

^(28.3) LOUA, art. 15

^(28.4) LOUA, arts. 23 a 25

^(29.1) LOUA, arts. 86.a

^(29.2) LOUA, art. 107.2

^(28.1) LOUA, art. 13

^(28.2) LOUA, art. 14

--	--	--	--

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento urbanístico. Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación y determinaciones señaladas en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística. Los planos estarán grafiados en una escala mínima 1:1.000, y su documentación deberá describir las fincas aportadas y las resultantes, con expresión de su destino urbanístico.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 30. Proyectos Técnicos

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

Artículo 31. Proyectos de urbanización

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:
 - Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
 - Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
 - Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
 - Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
 - Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
 - Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.
2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística aplicable ^(31.1), con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, se recomienda con carácter indicativo, además, los documentos siguientes:
 - a) Copia oficial diligenciada de los documentos de la aprobación definitiva de las normas, Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle en el que se basa el Proyecto que se pretende ejecutar.
 - b) Plano a escala conveniente, y debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por la ejecución que se proyecta. En este plano se reflejarán también la situación de las obras proyectadas, los servicios de carácter general y los enlaces previstos y la localización de las superficies públicas y privadas, así como las sujetas a servidumbres. La escala mínima será 1:500.
 - c) Memoria resumen de las características del conjunto de los proyectos parciales, de la relación con los servicios de carácter general, del resultado de las adaptaciones de detalle, de las servidumbres a establecer, etc. La memoria deberá describir los siguientes conceptos:
 - Estado actual.
 - Soluciones técnicas adaptadas.
 - Criterios para el cumplimiento de los Reglamentos, Normas y Ordenanzas Municipales.
 - Criterios generales de cálculo.
 - Características de las obras.
 - Conexión con servicios generales.
 - Reajustes con relación al Planeamiento.
 - Revisión de precios.
 - Coordinación con el resto de las obras de urbanización.
 - Anexos de cálculo.
 - Conformidad con el proyecto y con la conservación o explotación por parte de los organismos o campañas suministradoras afectadas.
 - d) Planos de planta y perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como, los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que sean.
 - e) Mediciones y Presupuestos parciales, cuadros de precios simples y descompuestos, presupuesto general.
 - f) Programación de las obras, plan de etapas y plazo de ejecución.
 - g) Pliego de Condiciones Técnicas y económico-administrativas, con inclusión expresa del plazo de garantía de las obras.

Los proyectos de urbanización podrán redactarse como suma de proyectos parciales relativos a las obras enumeradas en el artículo anterior, o como un proyecto unitario, dedicando distintos apartados a la definición de cada uno de dichos tipos de obra.

^(31.1) LOUA, art 98

--	--	--	--	--

En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

En todo caso, se exigirá a los promotores en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local una garantía, además del pago de las tasas, impuestos y precios públicos municipales correspondientes. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

- a. Aprobación inicial.
 - b. Audiencia a los interesados por un plazo de 20 días para la presentación de reclamaciones y alegaciones, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
 - c. Resolución de las reclamaciones y alegaciones presentadas en plazo y aprobación definitiva.
 - d. Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.
4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación ^(31.2), y en particular a las siguientes determinaciones:
- a. Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.
 - b. El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.
5. En el plazo de los 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 mínima del seis por ciento, calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto del proyecto. Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución.

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.

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

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

Artículo 32. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

^(31.2) LOUA, arts. 153 y 154

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación ^(32.1).
2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

Artículo 33. Proyectos de edificación o demolición

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.
2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.
3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación ^(33.1), con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 34. Otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan
2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos, ...), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, ...), actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, ...)
3. Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y a las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 35. Proyectos de instalaciones y actividades

1. Se incluyen en este tipo aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

^(32.1) LOUA, art. 143.1

^(33.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

--	--	--	--

TÍTULO IV INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1 LICENCIAS.

Artículo 36. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente ^(36.1), además los previstos en estas Normas.
2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística ^(36.2).
3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local ^(36.3).
4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística ^(36.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable ^(36.5), sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

Artículo 37. Plazos de las licencias

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

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable ^(37.1).

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

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

Artículo 38. Tipos de licencias

1. Las licencias urbanísticas quedan encuadradas por estas Normas en los siguientes tipos:

- Licencia de parcelación (agregación y segregación).
- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.

Artículo 39. Licencias de parcelación (segregación y agregación).

1. Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes que pueda dar lugar a constitución de asentamientos de población. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión-segregación o por agregación.

Se prohíbe la parcelación urbanística del suelo no urbanizable, entendiéndose por tal la actuación sobre el parcelario tendente a su urbanización o al asentamiento de usos urbanos. En suelo no urbanizable no cabrán segregaciones de fincas de dimensiones inferiores a la mínima determinada por estas Normas, salvo que se realicen en cumplimiento de la legislación agraria, y a lo señalado en la LOUA.

2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:

- a. Memoria descriptiva, en su caso, de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.
- b. Plano de situación (escala mínima 1:1.000)
- c. Planos acotados de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos, así como linderos, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.
- d. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio. Así mismo se acompañarán los documentos catastrales oportunos.
- e. Propuesta, en su caso, de ficha de información o cédula urbanística, de las fincas resultantes.

Artículo 40. Licencia de demolición

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

^(36.1) LOUA, art. 169
^(36.2) LOUA, art. 170
^(36.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q)
^(36.4) LOUA, art. 172
^(36.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9
^(37.1) LOUA, art. 173

--	--	--	--

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).
 - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
 - c. Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.
3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.
4. Si se trata de un proyecto de reforma, la demolición parcial podrá estar incluida en el proyecto.

Artículo 41. Licencia de movimiento de tierras

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
2. Estas licencias, excepto cuando los movimientos de tierra se realicen por encima del nivel del acerado y de las cimentaciones de las edificaciones colindantes, se solicitarán acompañando:
 - a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
 - b. Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
 - c. Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
 - d. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
 - e. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 42. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
2. A la solicitud de licencia se acompañará:
 - a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable ^(42.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad (C.T.E. y Decreto 72/92), incluso Plan de etapas, con plazo de iniciación de las obras y duración máxima prevista.
 - b. Ficha urbanística (Separata específica con plano de situación).
 - c. Informe o licencia de concesión de alineación.

- d. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
 - e. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
 - f. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de estas Normas. Los proyectos de obras de edificación contendrán memoria descriptiva y en su caso, justificativa de las obras a realizar, planos en que se grafíe la actuación y presupuesto. Se caracterizan con el nivel de detalle acorde con las características de obra a realizar, y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación.
 4. La concesión de las 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, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación o, si esta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
 - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso pertenezca la parcela.
 - c) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, electricidad, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como 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.
 - d) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales concesiones precisas por razón de los regimenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
 - f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
 - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

La alteración del proyecto aprobado en aspectos distintos de las especificaciones constructivas o de materiales, precisa modificación de la licencia.
 5. Las licencias de obra se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:
 - a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
 - b) Se repondrán antes de la finalización de la obra las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.
 - c) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.
 - d) El libro de órdenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.
 - e) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director así como el objeto de las obras y número de la licencia municipal.
 6. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tal caso, su eficacia quedara suspendida y condicionada a la posterior presentación del Proyecto de Ejecución completo.

^(42.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I

--	--	--	--

El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio.

Artículo 43. Licencia de obras menores

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:
 - a. Mantenimiento, sustitución y reparación de cubiertas y azoteas sin afectar a sus elementos estructurales, así como instalación de lucernarios y monteras de patios y similares.
 - b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
 - c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
 - d. Demolición y reconstrucción de tabiquería, con modificaciones de distribución funcional no sustanciales.
 - e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores, así como obras de acometidas de instalaciones necesarias, de acuerdo con la Compañía Suministradora.
 - f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras, y otros revestimientos.
 - g. Sustitución o reparación de pinturas, enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
 - h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
 - i. Reparación o sustitución de cielo rasos.
 - j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores y elementos de barandas y enrejados, sin modificar sustancial de huecos.
 - k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios, anuncios luminosos y publicitarios y toldos en plantas bajas y altas.
 - l. Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
 - m. Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas, y actuaciones puntuales en el acerado público.
 - n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar, incluyendo la evacuación de aguas y acondicionamiento interior.
 - o. Instalación de casetas prefabricadas.
 - p. Acondicionamiento de locales para actividades comerciales no calificadas por la legislación medioambiental y garajes de superficie menor o igual a 100 m2 construidos, así como oficinas o despachos profesionales de superficie menor o igual a 50 m2 construidos.
 - q. Reforma interior de cocinas y baños, incluso sustitución y/o adaptación de instalaciones, aparatos sanitarios y mecanismos eléctricos.
 - r. Adecentamiento generalizado de viviendas, sin afectar a elementos estructurales.
 - s. Construcción o reforma de sepulturas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras, así como la documentación técnica, en su caso.
3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias. Todas las obras establecidas como menores, en su caso, se acompañarán de la documentación necesaria y exigida por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 44. Licencia de actividad

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.
2. No están sujetas a esta licencia:
 - a. Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.
 - b. Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.
 - c. Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.
3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención ambiental acompañará:
 - a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
 - b. Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).
 - c. Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.
 - d. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:
 - a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental ^(44.1), con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.
 - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
 - c. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

^(44.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1

--	--	--	--

En estas actuaciones, se entenderá autorizada la implantación, ampliación, traslado o modificación de la actividad cuando cuente con resolución favorable del expediente de calificación y se haya concedido la licencia de actividad.

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia ^(44.2).

Artículo 45. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental

1. Las actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.
2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:
 - a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental.
 - b. Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según proceda.
 - c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
 - d. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

Artículo 46. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 41 y 42 de estas Normas.
2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local ^(46.1) cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 47. Licencia de ocupación y primera utilización

1. Están sujetas a esta licencia:
 - a. La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

- b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
 - a. Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.
 - b. Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.
 - c. En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
 - d. Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.
 - e. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Publicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
 - f. 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.
 - g. Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
 - h. Liquidación y abono de los Tributos municipales por licencia.

^(44.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

^(46.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES.

Artículo 48. Deber de conservación

1. De conformidad con la legislación urbanística aplicable ^(48.1), los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

a) En Urbanizaciones:

- El mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- La conservación de calzadas, aceras de distribución y servicios, plantaciones, mobiliario urbano y restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

- Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra cauces.

Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que pueden lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.

- Deberá mantenerse en 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 así como 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.

- La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de sus materiales de revestimientos.

c) En solares:

- Todo solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose los pozos y elementos similares que puedan ser causa de accidentes.
- Los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desecho, basura o desperdicios.

3. Las obras que excedan el deber de conservación podrán ser subvencionadas por el Ayuntamiento, si la Corporación así lo decide por razones de utilidad pública, estética urbana o interés social que aconsejen la conservación del bien inmueble. La subvención al deber de conservación podrá extenderse subsidiariamente a la Administración Autonómica.

4. De conformidad con el artículo 155 de la LOUA, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de cumplir las condiciones mínimas exigibles.

Al amparo del artículo 155.5 de la LOUA, el Ayuntamiento podrá ordenar el ejecución de las obras de conservación por motivos de interés estético, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras de interés general.

5. El cumplimiento por parte de los propietarios de inmuebles del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se redunden para el arrendatario en cumplimiento de la legislación sobre arrendamientos.

6. El incumplimiento de las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbanística o la infracción de su normativa darán lugar a la tramitación de las sanciones correspondientes establecidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística, suspendiendo obras y exigiendo la responsabilidad patrimonial de los infractores.

Artículo 49. Situación legal de ruina urbanística

La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable ^(49.1).

^(48.1) Ley 6/1998, LRSV, art.19 y LOUA, art. 155

^(49.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RDU, arts. 17 y ss.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
 - a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
 - b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva ^(50.1).
 - c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable ^(50.2).
 - d. La sanción de las infracciones urbanísticas.
2. Mediante las ordenes de demolición o suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la legalidad urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
 El incumplimiento de las órdenes de demolición y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.
 Se denunciarán, además los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
 El incumplimiento de las ordenes de suspensión de obras implicará por parte de la Alcaldía la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo éste y clausurarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Artículo 51. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística ^(51.1).
2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(51.2).

^(50.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180
^(50.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)
^(51.1) LOUA, arts. 207 a 226
^(51.2) LOUA, arts. 195 a 206

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

Artículo 52. Protección de la imagen urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar justificadamente cualquier actuación que resulte inadecuada para la imagen urbana conforme a lo regulado en la presente normativa.

Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionado de la edificación, a la composición, características y materiales de las fachadas, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

2. Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la ejecución de obras de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en cumplimiento de las presentes Normas.
3. Queda especialmente prohibida la colocación de aparatos de acondicionamiento de aire y de antenas en fachada, debiendo solucionarse en el interior de la edificación, así como los vertidos de condensación correspondientes, los ruidos y efectos molestos. Asimismo, se tomarán medidas para que las instalaciones de energía solar, aire acondicionado, etc... que se coloquen en la cubierta, de manera que no causen un impacto visual negativo en el entorno.
4. Los rótulos publicitarios paralelos a fachada deberán quedar integrados en la composición de la fachada. Las banderolas o marquesinas perpendiculares a fachada se situarán a una altura mínima de tres metros y medio sobre la rasante de la calle, y su vuelo cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para los salientes ocupables.

Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras y comunicaciones.

1. La protección de las servidumbres de las infraestructuras y comunicaciones se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, prevaleciendo en caso de contradicción sobre las condiciones específicas de estas Normas, y afectando a todas las clases de suelo.
2. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre las servidumbres de las siguientes infraestructuras:
 - a) Vías de comunicación: Las zonas de dominio público, de afección y de servidumbre, y la separación de edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial. Las actuaciones sobre las zonas de afección y servidumbre requieren la autorización previa del órgano administrativo competente ^(53.1).
 - b) Red de energía eléctrica: La servidumbre se ajustará a la legislación sectorial, quedando prohibidas las plantaciones y construcciones bajo las líneas eléctricas ^(53.2).
 - c) Otras infraestructuras existentes.
3. El Plan General introduce adicionalmente condiciones de protección respecto a las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, prohibiendo la construcción en las bandas de 6,00m. de anchura total situada a ambos lados del eje de la conducción, en su trazado por suelo no urbanizable.
4. Se establece una banda o radio de protección mínimo de 200 metros de las galerías y pozos de captación de agua potable públicos, en la que se prohíbe realizar captaciones privadas de agua

^(53.1) Ley 25/1988 de Carreteras y R.D. 1812/1994 Reglamento General de Carreteras. Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía
^(53.2) Reglamento de líneas de alta tensión, de 28 de Diciembre de 1968 y actualizaciones

subterránea. En las galerías de captación de agua subterránea, existentes en el municipio, se tomarán las medidas oportunas para garantizar su estado actual en relación a las obras previstas en su entorno.

Artículo 54. Protección del medio físico

1. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre el medio físico en las materias relacionadas en este artículo.
2. **Protección ambiental**: La producción de emisiones y vertidos y, en general, las afecciones ambientales de las actividades quedan sometidas al régimen establecido en la legislación sectorial ^(54.1).

Para la gestión de residuos se estará a lo dispuesto en la Ley 10/98, de 21 de abril de residuos y en el Reglamento de residuos de la Comunidad Autónoma (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre). Los Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, incluirán las medidas necesarias para garantizar el control de los desechos y residuos urbanos que se generen durante la fase de ejecución de las promociones. Será obligatorio para los promotores disponer los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar olores y derrames, de manera que también se faciliten las labores de recogida y transporte. Las operaciones de gestión de residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares han de contar con las autorizaciones administrativas establecidas en la Ley 10/98 de Residuos y en el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Los vertederos que se empleen, estarán así mismo autorizados.

No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma, así como el Reglamento de Protección de contaminación acústica.

3. **Protección de la fauna y flora silvestres**: Las actuaciones sobre suelos incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos por la legislación ambiental quedarán sujetas a las condiciones impuestas por ésta ^(54.2).
4. **Vías pecuarias**: Quedan clasificadas (incluida la propuesta de nuevos trazados alternativos respecto a los tramos de vías pecuarias con propuesta de desafectación por su afección urbanística) como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, siendo de aplicación lo dispuesto en ésta ^(54.3).
5. **Recursos hidrológicos**: Las actuaciones en el entorno de cauces y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación sectorial ^(54.4).
6. **Vegetación y protección forestal**: Con independencia de la protección específica de aquellos elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes del Plan, las actuaciones sobre masas arbóreas y vegetación deben ajustarse a las disposiciones de la legislación sectorial ^(54.5).

^(54.1) Ley 7/1994 de Protección Ambiental; Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental; Decreto 153/1996 del Reglamento de Informe Ambiental; Decreto 297/1995 del Reglamento de Calificación Ambiental.

^(54.2) Ley 4/1989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, modificada por las Leyes 40/1997 y 41/1997.

^(54.3) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

^(54.4) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico; Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

--	--	--	--

El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,5 mts de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. Se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje

1. Con la finalidad de garantizar la protección del suelo, la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2500 m², o a un volumen superior a 5000m³ quedará sujeta a las siguientes limitaciones:
 - La solicitud de licencia deberá ir acompañadas de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.
 - La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.
2. En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, y su conservación en montones de altura menor de 3 m. y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.
3. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m. la formación de taludes con pendiente igual o menor de 1:3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.
4. Las actividades de extracción deberán contar con Declaración de Impacto Ambiental favorable con carácter previo a la obtención de licencia, además de poseer un Plan de Restauración ambiental de área afectada, de conformidad con el Real Decreto 2.994/82.
5. Con objeto de evitar afecciones negativas al paisaje natural, se establecen las siguientes condiciones de protección :
 - Con carácter general, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas.
 - Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.
 - Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se grafíen directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

- Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con lo previsto en los Anexos.
- Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas rurales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

Artículo 56. Protección del patrimonio cultural y arqueológico

1. Las intervenciones sobre elementos de interés histórico o cultural protegidos por la legislación sectorial se someterán a las disposiciones de ésta ^(56.1).
2. Todas las intervenciones arqueológicas estarán sujetas al régimen regulado por la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Reglamento de actividades arqueológicas (Decreto 32/1993 de 16 de marzo). Principios para la conservación del patrimonio arqueológico:
 - a) Serán ilícitas, y sus responsables serán sancionados, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente o las que se hubiesen llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas.
 - b) De acuerdo con los principios de la Ley, son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que poseen los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra y obras de cualquier índole o por azar. En todo, se atenderá a lo dispuesto por la Ley de Patrimonio.
 - c) Como consecuencia de lo anterior, todo propietario de una parcela, solar o edificio, deberá atender a esta obligación, siendo considerado como infracción grave cualquier destrozo causado al bien arqueológico o su ocultamiento a la administración competente. En esta labor y en las demás necesarias de investigación arqueológica, será obligada la información y asistencia a las obras que se acometan de titulados superiores competentes.
 - d) En desarrollo del punto anterior y de acuerdo con el art. 4.1 de la Ley de Patrimonio de Andalucía corresponde a los Ayuntamientos la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.
3. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole (Art 41.3 L.P.H.E. y art. 50.1. de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía).

Artículo 57. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

1. Las intervenciones sobre elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de este Plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en éste, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.
2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes o medianeras con edificaciones protegidas quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas en el Catálogo.

^(64.5) Ley 43/2003 de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 del Reglamento Forestal de Andalucía.

^(56.1) Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 17/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

--	--	--	--	--

TÍTULO V **CONDICIONES DE USO**

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES

Artículo 58. Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 59. Relación de usos globales y pormenorizados

1. El Plan distingue los siguientes usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso: (OE). Usos Globales: cuando se asignan con carácter genérico a las diferentes áreas de suelo. Pormenorizados: cuando se asignan con carácter específico a cada una de las parcelas de suelo.
2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos, se regularán analógicamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente más semejante.

Uso global	Uso Pormenorizado	Categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre)
	vivienda plurifamiliar	2ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles	
	industria de producción y almacenamiento	Intensivo Extensivo
	estaciones de servicio	
TERCIARIO	Hotelero (hostelería)	
	comercial	1ª (local comercial)
		2ª (centro comercial)
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical)
		2ª (con actividad musical)
		3ª (aire libre)
	oficinas	1ª (despachos anexos)
		2ª (local)
		3ª (edificios exclusivos)
	DOTACIONAL	docente
2ª (edificios exclusivos)		
deportivo		1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos/aire libre)
SIPS		1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
espacios libres		
Servicios técnicos infraestructuras y comunicaciones		

Artículo 60. Clases de usos pormenorizados

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:
 - a. USO CARACTERISTICO: Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, un área, zona o sector.
 - b. USO COMPLEMENTARIO: Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.
 - c. USO COMPATIBLE: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.
 - d. USO ALTERNATIVO: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.
 - e. USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE: Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Compatibilidad de usos.

- a. Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo en las zonas de uso exclusivo industrial, en las que se excluye el uso residencial, excepto vivienda al servicio directo del uso ó actividad industrial.
- b. Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con el uso residencial y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación específica que le afecte.
- c. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el Catálogo correspondiente.
- d. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que aparezcan calificadas como espacios libres o equipamiento públicos (docente, deportivo y sips), salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento público.
- e. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y reglamentación vigente de aplicación.

3. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

- a. Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.
- b. Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.

--	--	--	--

- c. Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

Artículo 61. Uso global residencial

1. Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar (alojamiento permanente de personas). (OE).
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. VIVIENDA UNIFAMILIAR: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo. Se englobaría en esta categoría hasta dos viviendas en una misma unidad parcelaria, con acceso exclusivos ambas, en el caso de la bifamiliar.
 - b. VIVIENDA PLURIFAMILIAR: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.
3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
 - a. Categoría 1ª.- Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - b. Categoría 2ª.- Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica. (Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo) (OE)
4. Las condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 2 de este mismo Título.
5. Independientemente de lo especificado en cada zona de ordenanzas, en aquella que cuenta con uso global residencial y donde el uso industrial aparece como compatible se establecen las siguientes limitaciones:
 - a) Queda expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:
 - Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.
 - Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (párrafo segundo), 6, 24, 25, 26, 27, 29 (párrafo primero), 30, 31, 32 y 34 del anexo 3º de la citada Ley 7/94.
 - Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figuran en el Anexo al Reglamento de la calidad del Aire aprobado por decreto 74/96, de 20 de febrero, y su actualización posterior.
 - b) La implantación de actividades incluidas en los puntos 8, 9, 10 y 11 del anexo 3º de la Ley 7/94, queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de calidad del Aire, aprobado por decreto 74/96, de 20 de febrero.
 - c) Las industrias contarán con acceso directo desde la vía pública, y cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, deberán disponer de estacionamiento en el interior de la parcela.
 - d) Las cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelo propuestos como urbanos o urbanizables, deberán situarse fuera de los citados suelos ya que se trata de actividades incompatibles con esa clasificación. Conforme vaya ejecutándose la urbanización de los sectores y/o unidades de ejecución afectados, el Ayuntamiento impulsará los mecanismos oportunos para dar cumplimiento a esta condición. Así mismo, la ejecución de los Planes Especiales, Estudios de Detalle

y demás figuras de planeamiento de desarrollo del suelo urbano, condiciona al traslado de las actividades industriales incompatibles con la ordenación que existan en cada Unidad de ejecución concreta.

Artículo 62. Uso global industrial

1. Es todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, así como los agropecuarios, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba. (OE)
2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. TALLERES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LOS USOS RESIDENCIAL Y TERCIARIO.

Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las edificaciones reseñadas, pueden ubicarse en áreas residenciales y/o terciarias.
 - b. INDUSTRIA DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO.

Se incluyen las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.
 - c. ESTACIONES DE SERVICIO.

Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos, en relación a lo establecido en los apartados 7a y 7b.
3. Se establecen las siguientes categorías en el uso industrial:
 - Industrial intensivo, en parcelas de ámbito pequeño, con edificaciones entremedianeras. La superficie total de la edificación en que se ubica la actividad industrial no supera los quinientos (500) metros cuadrados.
 - Industrial extensivo, en parcelas de ámbito medio o superior, con edificaciones aisladas o pareadas. La superficie total de la edificación en que se ubica la actividad industrial supera los quinientos (500) metros cuadrados.
4. Condiciones generales de ordenación y edificación:
 - a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
 - b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de "Estación de Servicio de Vehículos" cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
 - c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
 - d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.
 - e. Vertidos industriales: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de dBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y

--	--	--	--

asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

- f. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades de uso industrial se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - g. Las actividades que se implanten adoptarán en la medida de lo posible las siguientes medidas:
 - Uso preferente de energía eléctrica y en su defecto de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
 - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y asilamiento térmico en los edificios.
 - Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industrial.
 - Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.
 - h. Se permite la instalación de usos agropecuarios en las zonas industriales, siempre que sean compatibles con el resto de actividades y usos. No serán autorizables actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, ni en los Anexos 1º y 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, que obligatoriamente tendrán que instalarse en suelo no urbanizable, si es conveniente su ubicación. No obstante se estará a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.
 - i. No se permitirá el uso hotelero o análogo en los ámbitos de uso global industrial, salvo que se establezcan las medidas de compatibilidad oportunas.
5. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles:
- En zonas de uso global y característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:
- a. Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.
 - b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.
6. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento:
- Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.
7. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:
- a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.
 - b. En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

Artículo 63. Uso global terciario

1. Es todo uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas (OE)
2. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:
 - a. HOTELERO

Se incluyen los usos de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias complementarias.
 - b. COMERCIAL.

Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa o permuta de mercancías al por menor.

Se distinguen dos categorías:

 - 1ª. Local Comercial: en planta baja o primera de un edificio, con acceso propio e independiente.
 - 2ª. Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.
 - c. RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS (ESTABLECIMIENTOS DE PÚBLICA CONCURRENCIA).

Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas.

Se distinguen tres categorías:

 - 1ª. Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.
 - 2ª. Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.
 - 3ª. Instalaciones de pública concurrencia al aire libre.
 - d. OFICINAS.

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales

Se distinguen tres categorías:

 - 1ª. Despachos profesionales anexos a la vivienda.
 - 2ª. Locales de oficinas.
 - 3ª. Edificios Exclusivos
3. Condiciones generales de ordenación y edificación:
 - a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
 - b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

--	--	--	--

- c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.
 - d. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. Condiciones particulares del uso hotelero:
- Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación ^(63.1) y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.
5. Condiciones particulares del uso comercial:
- a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía).
 - b. El uso de 1ª Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí y nunca con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.
Los usos de 2ª Categoría solo se permiten en edificio exclusivo.
 - c. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.
 - d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100m², un retrete y un lavabo; por cada 100m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:
- a. Los establecimientos de 1ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y primera planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.
Los establecimientos de 2ª Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.
 - b. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
7. Condiciones particulares del uso de oficinas:
- a. El uso de oficinas de 1ª y 2ª Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

- El uso de oficinas en 3ª Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.
- b. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

Artículo 64. Uso global dotacional

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de infraestructuras. (OE, salvo los locales).
2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. DOCENTE.
Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).
 - b. DEPORTIVO.
Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
 - c. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS).
Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos). El uso de cementerio tendrá su regulación a través de la legislación sectorial correspondiente.
 - d. ESPACIOS LIBRES.
Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines y áreas de juego y recreo, así como las áreas de ocio y peatonales). En razón de uso se caracterizan por sus plantaciones de especies vegetales y por su nula o mínima edificación, bajo concesión administrativa.
 - e. SERVICIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS Y COMUNICACIONES.
Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por si mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y la dotación de servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telecomunicaciones y análogos), tanto subterráneas como edificaciones sobre rasante.
3. El uso global dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo y servicios de interés público y social, dos categorías:
 - 1ª. Uso dotacional en locales.
 - 2ª. Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

^(63.1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

--	--	--	--

No se distinguen categorías en los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras y comunicaciones.

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

- a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como sistemas, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.
- b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
- c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

5. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y servicios de interés público y social:

El uso en 1ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso.

El uso en 2ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.

6. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras y comunicaciones:

Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

- El uso de garaje en 1ª categoría se podrá emplazar en la planta baja, semisótano o sótanos de la edificación.
 - El uso de garaje en 2ª categoría y el de aparcamiento en 2ª categoría se podrán ubicar en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otro tipo de parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que estudie la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.
6. Las restantes condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

Artículo 65. Uso complementario garaje y aparcamiento

- 1. Es el uso de estacionamiento y guarda de vehículos.
- 2. El uso de garaje y aparcamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. GARAJE:
El uso está vinculado a otros usos globales, y se ubica en el interior de la parcela.
 - b. APARCAMIENTO:
El uso está vinculado al espacio público, a nivel de la red viaria o bajo la rasante de ésta.
- 3. El uso pormenorizado de garaje comprende dos categorías:
 - a. Categoría 1ª: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de la parcela
 - b. Categoría 2ª: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.
- 4. El uso pormenorizado de aparcamientos comprende dos categorías:
 - a. Categoría 1ª: Se sitúa sobre rasante en los viales o espacios libres.
 - b. Categoría 2ª: Se resuelve bajo la rasante de viales, edificios y espacios libres.
- 5. Las condiciones de implantación del uso garaje y aparcamiento son las siguientes:

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 66. Definiciones

1. A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:
 - a. ESTANCIA: cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.
 - b. SUPERFICIE UTIL: superficie de suelo total contenida dentro del perímetro definido por las caras internas de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de cada estancia, quedando además excluida de la misma la superficie ocupada en planta por los paramentos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm².

Artículo 67. Condiciones particulares

1. Condiciones de superficie.

Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

 - Salón más comedor: 14 m² para viviendas de un dormitorio; 16 m² para viviendas de dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
 - Cocina: 7 m²
 - Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 8,00 m², con cocina mínima de 6,00 m².
 - Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble con un mínimo de 10 m², pudiendo ser el resto de 8 m².
 - Baño: 3 m²
 - Aseo: 1,50 m²
2. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación ^(67.1).
3. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos la estancia salón-comedor o dos dormitorios (no cocinas exclusivas, aseos, baños o espacios de servicio), con huecos abiertos a espacio libre de edificación exterior de carácter público o espacio libre de edificación interior de carácter privado que cumpla las siguientes condiciones:

 - Redacción previa de un PERI de la actuación edificatoria a implantar en la parcela (devendrán, en aplicación de la LOUA, en suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, como áreas de reforma interior).
 - Dimensión mínima del pasaje de acceso de 6 m., sirviendo de acceso peatonal al espacio libre interior y rodado al sótano de aparcamientos.

- Diámetro mínimo del espacio libre privado interior (patio de manzana) de 6 m., con un mínimo del 15 % del total de la superficie de la actuación interior proyectada y 50 m² de superficie.
 - Ocupación máxima del 70 % sobre rasante, con una edificabilidad máxima sobre toda la actuación, incluyendo usos exteriores e interiores de 1,40 m²/m².
 - Número máximo de viviendas, como cociente de la división entre la edificabilidad máxima como dividendo y 100 como divisor.
 - La altura máxima de las viviendas interiores será de dos plantas sobre rasante.
 - Usos pormenorizados de residencial, terciario y aparcamientos.
 - Reserva mínima de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
- Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las viviendas existentes de este tipo, obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.
4. Condiciones de distribución y programa funcional:
 - El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina, en 30 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
 - Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón-comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a cada baño incorporado.
 - Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m., recomendándose 0,90 m.
 - Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación, y siempre que se mejoren sus condiciones higiénicas.
 5. Condiciones de accesibilidad:
 - Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación ^(67.2). El desnivel máximo entre el acceso desde el espacio exterior a los edificios medido en el punto medio entre la rasante el acerado y la cota del portal de entrada será menor o igual a 5 cms., excepto en viviendas unifamiliares no adaptadas para minusválidos y contendrá una rampa, que resuelva la accesibilidad a personas con movilidad reducida .
 - El ancho mínimo libre en los accesos a edificios plurifamiliares será de 1,20 ó 1,50 metros como mínimo, cuando la anchura en fachada sea menor o igual, o mayor de 6 metros respectivamente.
 - Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación ^(67.3).
 - Deberá disponerse ascensor, adaptado para minusválidos, en las edificaciones plurifamiliares de tres (PB + 2) o más plantas de altura, a partir de 4 viviendas. En el caso salvar desniveles

^(67.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

^(67.2) Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía
^(67.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI

--	--	--	--

entre el acceso y el ascensor, se complementarán con rampa o sistemas elevadores mecánicos adecuados.

6. Dotación de plazas de garaje:

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

7. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 68. Reserva de plazas de garaje

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje de 1ª categoría, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.
2. Uso residencial:
Se destinará en la misma parcela el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.
3. Uso industrial:
 - En 1ª categoría, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 75 m² de superficie construida.
 - En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000m² construidos o fracción de ésta, en actuaciones de superficie construida superior a 5.000 m².
4. Uso terciario:
 - En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.
 - En uso comercial de 2ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 50m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga
 - En uso pormenorizado de oficinas (3ª categoría), se preverá una plaza de garaje por cada 50m² de superficie construida.
5. Uso dotacional:
 - En uso pormenorizado docente (2ª categoría), se reservará una plaza por aula.
 - En usos pormenorizados deportivo (2ª categoría) y SIPS (2ª categoría), se preverá 1 plaza por cada 50m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Artículo 69. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

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

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m., en toda la fachada del edificio proyectado.

- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m. o superficie inferior a 200 m².
- Edificios en los que se proyecte un número inferior ó igual a dos viviendas, computándose a éstos efectos como una vivienda cada 75 m². ó fracción de uso comercial ó administrativo.
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

Artículo 70. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

1. Dimensiones:

Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 2,50m de ancho por 4,80m. de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 14 m² por plaza.

2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido, y una altura mínima de 2,40m., pudiéndose reducir hasta los 2,25 m. en algún punto del acceso. Las calles interiores tendrán un mínimo de 5 metros de anchura.

En el acceso se dejará una plataforma de 4,50 m. de longitud con una pendiente máxima del 5 %.

En los garajes de superficie inferior a 100 m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50m. de ancho por 2,25m. de altura.

Cuando se proyecten dos plantas de garaje el ancho mínimo de la calle de acceso será de 5 metros.

3. Rampas:

Tendrán una anchura mínima de 3,00m. y una pendiente máxima del 20% (18 % cuando además deban ser peatonales) en tramo recto y 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable ^(70.1).

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,50m., pudiéndose reducir en algún punto a 2,25 m. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

^(70.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

--	--	--	--	--

TÍTULO VI **CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 71. Definiciones

Las condiciones generales de edificación que tengan un contenido regulador, y no sólo de definición, son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos municipales, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que sea de aplicación.

Las condiciones de edificación son aplicables tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el no urbanizable, con las condiciones de adecuación al entorno correspondientes.

0. Tipos de obras. El Plan General de Ordenación Urbanística considera los siguientes tipos de obras:

a. Rehabilitación:

Son las obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución de espacio interior, sin alterar los muros exteriores, posición de patios ni posición de elementos comunes de circulación vertical. Podrán contemplar la apertura de nuevos huecos en fachada, o la modificación de los existentes.

b. Reforma:

Son aquellas obras que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales u horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar a la total demolición del interior del edificio. En obras de reforma podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el aprovechamiento que tenga asignado.

c. Conservación y restauración:

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales deteriorados.

d. Obras de ampliación:

Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por remonte, bien por nueva ocupación de parcela.

e. Obras de nueva planta:

Son aquellas que contemplan la nueva construcción de edificios, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación existente.

f. Obras de demolición:

Son las que contemplan la desaparición total o parcial de edificación existente.

1. Parcela:

Es la superficie de terreno que constituye una unidad predial y registral y que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención.

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

La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.

La superficie neta de parcela es la comprendida dentro de la alineación oficial, linderos laterales y trasero.

Parcela mínima es la establecida por la normativa urbanística o el planeamiento como unidad mas pequeña de división del parcelario. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable ^(71.1), condición que debe constar en las transmisiones de propiedad de la finca.

La unidad de actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de las Normas. Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a parcela catastral existente, corregida en función de la situación registral, o a parcela resultado de una parcelación urbanística con licencia municipal.

Ninguna parcela catastral se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones.

Las Normas Urbanísticas, en el ámbito del Conjunto Histórico, están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral existente como condición indispensable para conseguir la conservación del legado histórico y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarlo.

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable ^(71.2) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata por:

- a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fueran necesarios.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Dar frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que dé frente la parcela salvo que se constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.

3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y deslindes de los terrenos. Es lindero frontal aquel en que se sitúa el acceso de la parcela.

4. Alineación del vial:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa O.4 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre. Como regla general, la alineación será una línea continua, sin cambios de dirección, que unirá los límites extremos de las parcelas en fachada, salvo en solares en rincón o en esquina. Se eliminarán los cambios de dirección intermedios, siempre que no supongan una reducción del ancho del acerado o del vial. No se

^(71.1) LOUA, art. 67
^(71.2) LOUA, art. 148.4

--	--	--	--

admitirán alineaciones quebradas. Cuando los límites entre una parcela y la colindante no coincidan, por regla general, la alineación más saliente se retranqueará para hacerla coincidir con los límites de las parcelas colindantes, salvo que no suponga una reducción del ancho medio del vial y del acerado. El presente apartado no será de aplicación para conjuntos históricos ni elementos catalogados.

5. Alineación de la edificación:

Es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación. En el caso de que un edificio se encuentre afectado por corrección de alineaciones recogidas en la planimetría correspondiente, se considerará "Fuera de Ordenación". Como regla general, la alineación será una línea continua, sin cambios de dirección, que unirá los límites extremos de las parcelas en fachada, salvo en solares en rincón o en esquina. Se eliminarán los cambios de dirección intermedios, siempre que no supongan una reducción del ancho del acerado o del vial. No se admitirán alineaciones quebradas. Cuando los límites entre una parcela y la colindante no coincidan, por regla general, la alineación más saliente se retranqueará para hacerla coincidir con los límites de las parcelas colindantes, salvo que no suponga una reducción del ancho medio del vial y del acerado. El presente apartado no será de aplicación para conjuntos históricos ni elementos catalogados.

6. Retranqueo de la edificación:

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

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

7. Medianería:

Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

8. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a las que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (excepto las rampas de acceso a sótano), medida en proyección horizontal.

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de vía pública tomado, salvo indicación contraria, a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales. En ausencia de otra se tomara como rasante el perfil existente.

10. Ancho del vial:

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

- a. Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b. Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 72. Ocupación de parcela

- 1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar.
- 2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable.
- 3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

Artículo 73. Profundidad máxima edificable

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

Artículo 74. Superficie de techo edificable

- 1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de plantas sobre rasante.
- 2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cien por cien de su superficie en planta.
 - b. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cincuenta por ciento.
 - c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al cien por cien de su superficie en planta..
- 3. En el cálculo de la superficie edificable se consideran excluidos, y por tanto, no computarán:
 - a) El 50 % de la superficie construída de los soportales.
 - b) El 50 % de la superficie construída de los pasajes al servicio de espacios libres interiores o patios de manzana.
 - c) El 50 % de las plantas porticadas y entrepisos abiertos en dos de sus lados, excepto las partes cerradas que contengan.
 - d) Los balcones.
 - e) Las plantas bajo rasante y los semisótanos, siempre que estén destinados a garaje, almacenamiento o servicios auxiliares del inmueble, y cumplan las condiciones correspondientes.
 - f) Los espacios abuhardillados bajo teja.

--	--	--	--	--

g) Los áticos retranqueados para escaleras, instalaciones, dependencias auxiliares y usos complementarios al residencial.

Artículo 75. Edificabilidad

1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector:

Es la relación) entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m²/m²s (metro cuadrado de techo / metro cuadrado de suelo).

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m²/m²s

Artículo 76. Densidad de viviendas

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican, expresada en viviendas/Ha.
2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 77. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

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

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja, y excluidos los sótanos y semisótanos.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.
3. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la mayor parte de su superficie edificada tienen su techo por debajo de la rasante.
- b) Semisótano: Es aquélla en la que la mayor parte de su superficie edificada tienen el plano de suelo bajo la cota de rasante, y el plano de techo por encima de dicha cota.
- c) Baja: Es la de cota de suelo más cercana respecto a la rasante de la acera.
- d) Entreplanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.
- e) Piso: Plantas situadas por encima del forjado del techo de la planta baja.
- f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentra retranqueada al menos 3 m. respecto a la fachada inmediatamente anterior.
- g) Bajo cubierta: Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.

4. Se entiende por altura de planta, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de piso, es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

Altura total: la altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las siguientes condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada.

Tratamiento de medianeras: Será de cuenta del propietario de la casa más elevada decorar y conservar las superficies descubiertas de las medianeras ó paramentos colindantes de su propiedad.

Artículo 78. Criterios de medición de la altura

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 2,40 m., la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.
- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 2,40m, se dividirá la fachada en tantos tramos de 1,50 metros y un tramo podrá cumplir la regla anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

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

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.
- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15 metros, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. En el caso de actuaciones en parcela catastral única, se podrá prolongar hasta guardar una separación mínima de 4 metros sobre el lindero colindante o hasta la linde cuando la longitud sea menor de 8 metros. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

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

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):

- a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 79, hasta el plano superior del último forjado.
- b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 79: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

--	--	--	--

Artículo 79. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

- a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,25 metros si son opacos y 1,75 m. si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura mínima de 2,00m. respecto a la cara superior del último forjado.
- b. En cubiertas inclinadas, cuando la altura máxima sea de tres plantas no podrá elevarse la cornisa de arranque en la línea de fachada sobre el último forjado, y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 50 %.

Cuando la altura máxima sea dos plantas, la cornisa de arranque en línea de fachada podrá elevarse un máximo de 1,00 metro en la zona de casco histórico y de 1,50 metros en la zona de ensanche, a partir de aquí la pendiente del faldón no superará el 50 % y la línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,50 metros sobre el último forjado. Estos espacios bajo cubierta no computará como superficie edificable, y podrán destinarse a salida de escalera, cuarto de instalaciones y trasteros y otros usos complementarios de la edificación, incluidos residenciales, siempre que no se manifiesten huecos en el faldón recayente a fachada. Sólo se permiten por encima de la segunda planta (Planta 1ª) y siempre que cumplan con las condiciones de estas Normas, y como máximo 30 % de la superficie construida de la planta inferior.

En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

- c. En cubiertas planas, cuando la altura máxima sea de tres plantas, por encima sólo se permitirán áticos retranqueados un mínimo de 3 metros sobre la alineación de fachada, para destino a castilletes de escalera, cuarto de instalaciones y trasteros y otros usos complementarios de la edificación, excluido vivienda, con una superficie construida máxima del 30 % de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúan.

Cuando la altura máxima sea de dos plantas, se permitirán áticos retranqueados que se separen un mínimo de 4 metros, de la línea de fachada para destino a castilletes de escalera, cuarto de instalaciones y trasteros y otros usos complementarios de la edificación, incluido residenciales.

- d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio, controlándose la disposición en cubierta de áticos retranqueados.
- e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.
- f. Por encima de los volúmenes especificados, no se permitirá ninguna construcción adicional.

Artículo 80. Planta baja

- 1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo a 1,50m. por encima de la rasante de la calle de cota media entre las extremas, y como máximo el 40 % del piso o 50 cms podrán situarse por debajo de la rasante de la calle. Cuando el desnivel entre un extremo y otro de la rasante sea superior a 2,20 metros, y se proyecte semisótano con acceso para vehículos podrá prolongarse la planta baja hasta alcanzar los 2,70 metros de altura en el extremo inferior, para ubicar la puerta de acceso. Igual tratamiento servirá para edificaciones exentas o recayentes a dos calles opuestas. Siempre que se mantengan los parámetros de edificabilidad y altura.

En consecuencia, cuando no se den las condiciones anteriores, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias.

- 2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,00m. en uso terciario o dotacional, y de 2,60m. para el uso de vivienda. La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra a la planta baja, no será superior a 5 metros, para usos terciarios con entreplanta y de 4 m. para usos residenciales y el resto de usos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 81. Planta sótano/semisótano.

- 1. Con carácter general, es aquella enterrada o semienterrada cuya cota superior de forjado de techo está a menos de 1,50m. de la cota de la rasante del vial.
- 2. La planta sótano o semisótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,50 m., pudiéndose reducir en algunos puntos a 2,25 m.
- 3. En caso de que se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a 2,60 m.
- 4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación del 100 % de la parcela privada, pudiendo llegar a la totalidad de la envolvente de la superficie edificada sobre rasante en las edificaciones aisladas o pareadas.

5. Se permiten como máximo la construcción de 3 plantas de sótano o semisótano.

Artículo 82. Plantas de piso

- 1. Se define como planta de piso cualquier planta situada sobre la planta baja.
- 2. Las plantas de piso tendrán una altura mínima libre de 2,60m. (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,25m. en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2.50m. en las restantes piezas.
- 3. Las plantas de piso tendrán una altura mínima de 2,90 metros y máxima de 4 metros medida de suelo a suelo.

Artículo 83. Patios

- 1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.
- 2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura, incluso con la disposición de falsas fachadas.
- 3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de viviendas que ventila	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
Hasta 3 viviendas	9,00 m²	3,00 metros
Más de 3 viviendas	12,50 m²	3,50 metros
Más de 10 vivienda	16,00 m2	4,00 metros

--	--	--	--

La anchura del patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. No podrá decrecer en el sentido de la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes.

4. Se podrán cubrir con monteras y lucernarios translúcidos, a la altura del último forjado, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio. En el caso de edificaciones con una vivienda por planta, se podrá reducir la anchura mínima del patio a 3,00 m., siempre que se mantenga la superficie mínima establecida para cada caso.
5. Patios mancomunados son los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.
6. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.
7. Los patios de ventilación de dependencias de servicio, podrán inscribir un círculo de diámetro 1,50 m., y superficie mínima de 4 m².

Artículo 84. Salientes no ocupables

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano vertical de la línea límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 ó 20 cms., según que la anchura del acerado sea menor o mayor / igual que 1,20 metros respectivamente, debiendo aportar plano acotando el acerado en su caso.
3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Artículo 85. Salientes ocupables

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación, habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

La regulación de los mismos se establece en las ordenanzas de zona.

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

4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60cm en salientes interiores.

Artículo 86. Armonización de las edificaciones

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana. Cumplirán además las condiciones estéticas establecidas por la ordenanza de la zona en que se localice la construcción.
2. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada. Excepcionalmente, podrán utilizarse imitaciones a los tradicionales para acusar zócalo, impostas, dinteles...
3. Los proyectos de obras de nueva planta o reestructuración, deberán contener el diseño de la planta baja, aun cuando se destine a locales, al menos de los huecos y elementos ciegos.
4. Las fachadas se construirán, tanto en paramentos como en carpinterías, con materiales que ofrezcan la máxima seguridad para los viandantes, evitando las soluciones que impliquen riesgo de desprendimiento.
5. Se prohíbe la construcción de marquesinas y la instalación de toldos no móviles.

Artículo 87. Vallas, medianerías y cerramientos provisionales.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 3,00m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 3,00m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.
4. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00m., debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación, terminando como mínimo la cara desde el exterior.
5. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación mínima en pintura).

Artículo 88. Instalaciones, servicios y publicidad exterior.

1. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.
2. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.
3. Las aguas residuales en construcciones en suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red

--	--	--	--

de alcantarillado. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garage, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de grasas y fangos, antes de la arqueta o pozo general de registro. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

4. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre incontrolada de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Los conductos o chimeneas se dotarán de las medidas correctoras necesarias para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que la emisión de partículas y salida de humos al exterior, cause molestias o perjuicios a terceros. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
5. Los edificios destinados a usos distintos al de vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos de basura dotado de chimenea de ventilación independiente, o de ventilación natural.
6. La fijación directa de rótulos, carteles o elementos publicitarios en los edificios, cumplirá las siguientes determinaciones:
 - a) En edificios sujetos a ordenanzas de centro histórico sólo se permiten anuncios sobre los huecos de fachada de planta baja. Deberá respetar la composición de la fachada, y elegirán materiales que no perjudiquen la imagen del entorno urbano.
 - b) En los restantes edificios se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en valla, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos privados e isletas de tráfico. Se exceptúan los anuncios que tengan carácter de servicio público o provisional.
 - c) No se permiten anuncios sobre postes de alumbrado, teléfono, señales de tráfico o edificios en ruina.

La publicidad que incumpla estas condiciones podrá ser retirada, previa incoación del expediente correspondiente, con cargo al propietario, sin que ello cause efectos indemnizatorios. El Ayuntamiento podrá delimitar espacios o superficies destinadas a fines publicitarios. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- a) Carteles o rótulos con la denominación de establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
 - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
 - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
7. Se prohíben expresamente los toldos publicitarios que recubran las fachadas del edificio, a excepción de los provisionales relativos a las obras que se ejecuten.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 89. Condiciones generales

1. Las normas de urbanización contenidas en este capítulo serán de aplicación en todos los proyectos de ejecución material que tengan por objeto alguno de los tipos de obra que se regulan en posteriores artículos, así como cumplirán las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.
2. Son proyectos de ejecución material:
 - a) Los proyectos de urbanización que definan la ejecución de este Plan, de los Planes Parciales, Planes Especiales, y de los Estudios de Detalle que las desarrollen de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.
 - b) Los proyectos de obras ordinarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local.
 - c) Los proyectos de obras, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómica o local, bien tenga carácter sectorial, bien se redacte como instrumento de ejecución de este Plan.
3. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas, ...) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
4. En ningún caso, los Proyectos de ejecución material podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Los Proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se han hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento correspondiente.
5. Los Proyectos de ejecución material deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto. Los proyectos deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios urbanísticos de carácter general, y acreditar técnica y administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 90. Red de abastecimiento de agua.

1. La red de distribución se diseñará mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente. Los proyectos analizarán y justificarán la localización de válvulas reductoras y grupos hidroneumáticos. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables, de acuerdo con el Reglamento de Suministro Domiciliario de agua potable (Decreto Autonómico 120/91 de 11 de junio), hasta una pulgada, de esfera con volante de acero inoxidable, y en adelante, con llave de compuerta de asiento elástico.
2. Los elementos de la red de distribución se calcularán, salvo justificación en contra, para la siguiente dotación mínima:
 - a. Zonas residenciales: 350 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,00.

b. Zonas industriales y terciarias: 0,50 - 1 litro / segundo / ha. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades), con un factor punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,00.

c. Parques y jardines: 10 - 20 m³ / Ha. / día

El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 1,50 atmósferas.
4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 80 mm. Las tuberías serán de fundición dúctil, recubiertas completamente con arena de río con un espesor mínimo de 15 cm. El uso de cualquier otro material requerirá autorización municipal específica previa.
5. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. Se dispondrán hidrantes cada 200 m. máximo, y bocas de riego cada 100 m.
6. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con distancias superiores a 50 cm.
7. Si el suministro se realiza mediante pozos, deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales, justificando los niveles de calidad exigidos en la Normativa aplicable. Se cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Aguas y las siguientes determinaciones:
 - Los pozos se sellaran y aislaran en sus 20 primeros metros.
 - No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.
 - Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
 - El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m²/unidad.
 - Los pozos deberán situarse a más de 100 mts de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.
 - Si en un mismo acuífero coexisten varias captaciones, se recomienda concentrar la captación en un solo pozo, a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Artículo 91. Red de saneamiento y depuración.

1. La red será unitaria, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos. La red de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua, a unos cincuenta (50) cms. de distancia entre generatrices próximas como mínimo y siempre que exista peligro de contaminación en zanjas diferentes.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,5 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima. Cámaras de descarga con capacidad de: 0.5 m³ en cabecera. 0.30 m³ en alcantarillas. 1.00 m³ restantes. Los aliviaderos de crecida se dimensionaran para una dilución de cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras, y se situaran tan próximos como sea posible a los cauces naturales.
3. Se dispondrán pozos de registro e inbornales a distancias máximas de 50 m., recomendándose la distancia de 25 m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante o por necesidades de mejora de red. Se dispondrán inbornales o sumideros a la misma distancia máxima que los pozos de registro, con una superficie de recogida no superior a 600m². En el suelo urbano, en edificios plurifamiliares de más de tres viviendas será dispondrá un pozo de registro independiente, para la conexión con la red de alcantarillado.

--	--	--	--

4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.
5. Las aguas verterán siempre a colectores de uso público. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable, salvo como depuración previa al vertido a la red general y en construcciones aisladas en el medio rural.
6. En áreas de segunda residencia en urbanizaciones existentes objeto de regularización, la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.
7. En zonas o edificios industriales deberá demostrarse la necesidad o no de una depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración.
8. Se dispondrán pozos de resalto para evitar pendientes del alcantarillado superiores al 4 %.
9. Cuando las redes de alcantarillado públicas del suelo urbano, no tengan capacidad para recibir las aguas fecales y pluviales de nuevos suelos y en todos los sistemas generales viarios, se dispondrá red separativa de pluviales y residuales, siempre que lo permita la topografía del terreno, canalizando las aguas pluviales a cauces naturales exteriores .

Artículo 92. Red de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y red de telecomunicaciones.

1. A efectos de aplicación de estas Normas la red de energía eléctrica en alta se clasifica en:
 - Red de transporte: 380-220 KV. Tensión.
 - Red de reparto: 132-66-45 KV. Tensión.
 - Red de distribución: 20-15 KV. Tensión.
2. Condiciones de la red de transporte.
 - En suelo Urbanizable las redes se ejecutarán preferentemente de forma subterránea, previéndose su soterramiento en el desarrollo de los sectores.
 - En suelo urbano se evitará el tendido aéreo, realizándose en subterráneo, siempre que estén definidas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente planeamiento.
 - En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discurra por pasillos de protección.
3. Condiciones de la red de reparto.
 - En suelo urbano y Urbanizable, las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar inducciones de unos cables con otros y acoplamiento entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
 - En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discurra por pasillos de protección.
 - Las estaciones transformadoras se localizarán en parcelas individualizadas e inaccesibles al público. En suelo no urbanizable podrá situarse a la intemperie, debiendo albergarse en los demás casos en construcciones estéticamente acordes con el entorno. Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, siempre que no sea posible en espacios de uso exclusivo. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
4. Condiciones de la red de distribución.
 - En suelo urbano y urbanizable, las líneas de distribución de 20-15 KV. de tensión, discurrirán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen

- inducciones de unos cables con otros y, por avería se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
 - En suelo no urbanizable la red de distribución podrá ser aérea.
- 5. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T) y sus instrucciones complementarias.
- 6. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.), así como las ordenanzas municipales. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión mas gastos explotación) y la vida media económica prevista.
- 7. Las iluminaciones y uniformidades de alumbrado sobre calzada serán al menos las siguientes:
 - a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
 - b. Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,30.
 - c. Vías locales: 8 lux, con uniformidad de 0,20.
- 8. En todo caso la situación de los centros de mando de alumbrado será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos, siempre que tengan acceso desde la vía pública. Los elementos de los cuadros de mando de alumbrado cumplirán lo exigido por los Servicios Municipales.
- 9. Las redes de telecomunicaciones se atenderán a la normativa sectorial específica, debiendo ser proyectadas las redes por técnico competente.
- 10. Las redes de telecomunicaciones serán subterráneas, discurriendo bajo acerado, y a las distancias adecuadas respecto al resto de instalaciones, con los registros necesarios.

Artículo 93. Red viaria.

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:
 - a. VIAS RODADAS PRINCIPALES: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población. Tipos V.5, V.6 y V.7.
 - b. VIARIO RODADO MEDIO O SECUNDARIO: vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población. Tipos V.3 y V.4.
 - c. VIARIO RODADO LOCAL: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas. Tipos V.1 y V.2.
 - d. VIARIO PEATONAL: corresponde con los caminos y sendas con prohibición de acceso para vehículos automóviles. Tendrán un mínimo de la mitad de la altura de las construcciones en su frente, y 3 m.

--	--	--	--

2. Las vías rodadas principales se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación, recomendándose la existencia de doble carril para cada circulación.
3. El viario rodado medio o secundario separará el tráfico rodado del peatonal, y previsión de arbolado, siempre que el acerado sea igual o mayor de 2 m. Tendrá doble sentido de circulación rodada.
4. El viario rodado local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales (viario de tráfico restringido, en el que el peatón tiene preferencia). Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único.
5. El viario peatonal se resolverá con sección única, y permitirá el acceso de vehículos de emergencia.
6. Los viarios de mayor sección contarán con aparcamientos públicos, como espacios anexos al viario, que permiten el estacionamiento temporal de vehículos.
7. El diseño de nuevas vías cuidará de dotar de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales (acera, cruces, etc,), incorporara elementos disuasores al tráfico rodado en accesos a garajes y plazas de aparcamiento, y cuidará la eliminación de las barreras arquitectónicas.
8. Caso singular de apertura de vías en fondo de saco, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Longitud de trazado igual o inferior a 50 m.
 - b) Rematarán en un espacio de maniobra cuya forma y dimensión permite el giro de vehículos. Dicho espacio se diseña de modo que permita el giro de camiones de recogida de basuras y vehículos de bomberos.
9. Las secciones de las vías de nueva formación destinadas a viario rodado cumplirán las siguientes condiciones genéricas, pudiéndose rediseñar los espacios de cada ámbito, manteniendo la anchura total mínima prevista en cada caso:
 - a) Tipo V.0: un sentido de circulación o vías de circulación restringida:
 - Ancho total 6.00 m.
 - Calzada 3.50 m. (1 carril)
 - Acera 1.25 m. + 1.25 m.
 - b) Tipo V.1: dos sentidos de circulación:
 - Ancho total 9.00 m.
 - Calzada 6.00 m. (2 carriles)
 - Acera 1.50 m. + 1.50 m.
 - c) Tipo V.2: dos sentidos de circulación y aparcamiento en cordón:
 - Ancho total 12.00 m.
 - Calzada 6.00 m.
 - Aparcamiento 2.50 m.
 - Acera 1.75 m. + 1.75 m.
 - d) Tipo V.3: dos sentidos de circulación y aparcamiento en batería o dos aparcamientos en cordón:
 - Ancho total 15.00 m.
 - Calzada 6.00 m.
 - Aparcamiento/s: 5.00 m. ó 2,50 m. + 2,50 m.
 - Acera 2.00 m. + 2.00 m.
 - e) Tipo V.4: dos sentidos de circulación con aparcamientos y bulevar central:
 - Ancho total 20.00 m.
 - Calzada 3.00 m. + 3.00 m.
 - Aparcamientos: 2.25 m. + 2.25 m.
 - Bulevar central 6.00 m.
 - Acera 1.75 m. + 1.75 m.
 - f) Tipo V.5: dos sentidos de circulación en cada dirección, con aparcamientos y Acerados laterales:
 - Ancho total: 20.00 m.

- Calzada: 6 m. + 6 m.
 - Aparcamientos laterales: 2.25 m. + 2.25 m.
 - Acerados laterales: 1.75 m. + 1.75 m.
- g) Tipo V.6: dos sentidos de circulación en cada dirección, con Acerados y aparcamientos laterales:
 - Ancho total: 25.00 m.
 - Calzada: 6 m. + 6 m.
 - Aparcamientos laterales: 5.00 m. + 5.00 m. ó 2,50 m. + 2.50 m.
 - Acerados laterales: 1.50 m. + 1.50 m. ó 4,00 m. + 4,00 m.
 - h) Tipo V.7: dos sentidos de circulación en cada dirección, con Acerados, aparcamientos y viarios de servicio laterales.
 - Ancho total mínimo: 30 m.
 - Calzadas: 6.00 m. + 6.00 m.
 - Viarios de servicio: 3 m. + 3 m.
 - Aparcamientos en batería laterales: 2,50 m.
 - Acerados laterales: Variable, 3,50m.
10. Condiciones comunes a todo el viario:
- Pendiente máxima 12 %.
 - Pendiente mínima 1,5 %.
 - Bombeo transversal 2% como mínimo para firme de hormigón, 2,50 % para firme de adoquín, morrillo, terriza o similar.
- Podrían autorizarse excepcionalmente pendientes superiores a la máxima admitida, siempre que se instale un pavimento antideslizante.
- Análogamente cabrá reducir la pendiente mínima siempre que se resuelva el drenaje de la plataforma mediante cunetas, incrementando el número de sumideros o mediante otros procedimientos.
- Las calles principales mantendrán su sección transversal en las intersecciones, adaptándose a ella la pendiente de la vía de menor rango.
- Aceras: Pendiente transversal del 2 %. Podrá utilizarse cualquier tipo de firme, excepción hecha de los acabados de tipo bituminoso. Los bordillos serán de piedra natural o granito.
11. La dimensión de plazas de aparcamiento público de nueva creación se medirán al margen de las calles de acceso, con un ancho de 2,20 m. y una longitud de 4,50 a 5,00 m.. Las plazas de aparcamiento contarán, siempre que sea posible, con arbolado o elementos de jardinería. El arbolado se dispondrá como mínimo cada 5 plazas en línea o batería. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario principal de un sentido o en recinto especialmente destinados. Del total de plazas a ejecutar se reservará un dos (2) por ciento como mínimo para usuarios minusválidos; estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3.30 por 4.50 metros.
 12. Será obligada la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de inválidos, invidentes o coches de niños, para lo cual se dispondrá rebajes en bordillos y acceso a edificios, y se tenderá a eliminar resaltos en las calles más estrechas o peatonales. (Decreto 72/92, de 5 de mayo de 1992, sobre Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanas y el Transporte en Andalucía).
 13. Los viarios se diseñarán de forma que permitan la evacuación natural del agua de lluvia.

Artículo 94. Espacios libres y mobiliario urbano.

--	--	--	--

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno. El diseño de los espacios libres se hará como mejor convenga a su uso y características, recomendándose no utilizar césped ni especies que requieran un alto consumo de agua de riego.
2. A efectos de su urbanización se distinguen tres categorías de espacios libres:
 - Los parques y jardines son áreas dedicadas al ornato público, al paseo, al juego de niños y actividades deportivas compatibles con el carácter arbolado que debe primar en su diseño. En ellos se dispondrán elementos de mobiliario, área de arenas, láminas de agua, espacios para el juego y deporte informal, y espacios para juegos al aire libre tales como bolos o petanca, siempre que en su conjunto no consuman una superficie superior al 40 % de la del jardín o parque. El 60 % de superficie restante se destinará a ajardinamiento y plantaciones, y en ella podrán instalarse zonas de estancia para reposo y recreo pasivo, en superficie no superior al 30 % del área de plantación. En los parques y jardines solo podrán edificarse kioscos destinados a la expedición de comidas y bebidas bajo concesión municipal, de música, o instalaciones culturales y de ocio públicas siempre que su planta no rebase una superficie de 25 m², la altura no superior a 3,50 m. y su diseño se integre en el parque.
 - Las plazas son áreas de estancia vinculadas al sistema viario, destinadas fundamentalmente al descanso y la vida de relación. En su diseño predominarán los pavimentos duros tales como terrazo, materiales pétreos, adoquinado de cemento, etc. Deberán arbolarse y contarán con jardinería ornamental. No dispondrán de espacio para juego o deporte no reglado.
 - Los espacios anexos a viario están destinados fundamentalmente a servir como bandas de protección ambiental y espacio de reserva para peatones o ciclistas. Se tratarán con elementos de arbolado, y pavimento de arena o empedrados.
3. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes. La elección de las especies se harán en función a las características del suelo y climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio, la situación del arbolado respecto a las construcciones, la escala de los edificios, las especies existentes en la zona, y el mantenimiento de la plantación. La distancia entre plantaciones variará según la especie, sin superar los 15 m. Los troncos se protegerán durante el primer año de la plantación. Si se emplean alcorques, su superficie no será inferior a 0,36 m².
4. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre. Así mismo, se dispondrá la señalización adecuada, tanto vertical como horizontal.
5. Se dotarán de acometidas de saneamiento, agua, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones, y sistemas de riego con programador y electroválvula de modelo municipal.
6. Se canalizarán adecuadamente las aguas de escorrentía para evitar la erosionabilidad o el arrastre del material de terminación de los viarios.
7. Se obligará a tratar con vegetación los taludes previstos, y sistemas que eviten la acumulación de residuos, en las zonas correspondientes.
8. Se deberán resolver la conexión de todos los recorridos peatonales y de acceso rodado con los existentes en la zona.

1. Los proyectos de urbanización deberán incorporar entre sus objetivos las siguientes medidas de prevención para la ejecución de las obras:
 - a. Para la minimización de los impactos negativos durante la fase de urbanización y construcción:
 - Reducción de ruidos y vibraciones.
 - Reducción de la producción de polvo.
 - Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.
 - Garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas y al propio núcleo urbano mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obra.
 - b. Para la minimización de los posibles impactos negativos derivados de la actividad de las nuevas industrias.
 - Garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales y residuos sólidos.
 - Garantizar la reserva de suelo para áreas libres y equipamientos.
 - Garantizar la no afección por actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
 - c. En desarrollo de estos objetivos, deberán incorporar las siguientes medidas:
 - . Medidas para la fase de obra.
 - Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará sobre superficie plana, no debiendo superara cada montón los 2 metros de altura. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.
 - Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
 - Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.
 - El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.
 - La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.
 - Se especificará la:
 - Localización de las instalaciones auxiliares de obra.
 - Localización de canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales de obras, que deberán contar en cualquier caso con Declaración positiva de Impacto Ambiental.
 - Localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.
 - Las especies vegetales seleccionadas para las zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. Deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.
 - . Medidas de prevención.
 - Deberá justificarse la existencia de la dotación de agua necesaria para abastecer la zona a urbanizar, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos.
 - En ningún caso se admitirán fosas sépticas.
 - En el desarrollo de los Sectores de suelo Urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener esas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. Los proyectos de Urbanización habrán de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

Artículo 95. Condiciones de prevención ambiental.

--	--	--	--

TÍTULO VII **NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 96. Zonas del suelo urbano consolidado

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:
 - a. Zona 1. Centro histórico. (C).
 - b. Zona 2. Ensanche. (E).
 - c. Zona 3. Edificación abierta (A).
 - d. Zona 4. Industrial. (I).
 - e. Zona 5. Terciario. (T).
 - f. Zona 6. Equipamiento y servicios públicos. (EQ)
 - g. Zona 7. Espacios libres. (EL).
2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de ordenación completa O.C.

Artículo 97. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado

El desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado se realizará:

- a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación vigente.
- b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística vigente ^(97.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión, en su caso. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación, previa obtención de los suelos.

Artículo 98. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares (urbanización complementaria) y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan, sin perjuicio de su inscripción en el registro municipal correspondiente, y la aplicación de los mecanismos establecidos en la legislación urbanística vigente.

^(97.1) LOUA, art. 139.1.b

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 99. Normas generales. Aplicación.

1. Las presentes condiciones de protección regulan las clases de obra, niveles de intervención y grados de protección a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en suelo urbano consolidado, y por extensión al suelo urbano no consolidado, urbanizable o no urbanizable, en su caso.
2. Los bienes de interés cultural (BIC), se atenderán a lo establecido en la vigente legislación de patrimonio histórico.
3. Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la Ciudad, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico y de espacios urbanos que comprende. La regulación de las intervenciones en estos elementos y su enjuiciamiento se ha de basar en criterios de valoración arquitectónicos y no puramente estilísticos, a justificar en el informe municipal correspondiente, como los que se relacionan a continuación:
 - Alineaciones históricas.
 - Parcelario existente anterior a la nueva edificación.
 - Tipología existente y prevista.
 - Volúmenes: quedarán definidos por la alineación y altura establecida, reflejando la unidad catastral sobre la que se asienta, manteniendo la coronación de cubierta horizontal al menos en las dos primeras crujías. Se cuidará en el proyecto y en la ejecución el tratamiento de las cajas de escalera y espacios en áticos.
 - Número de plantas, altura entre ellas y de cornisas en relación con las edificaciones colindantes.
 - Tratamiento de cubiertas: se utilizarán preferentemente las cubiertas con faldón de teja árabe, las azoteas planas apretiladas o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m. de ancho desde fachada. Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento.
 - Composición de huecos: se diseñarán teniendo en cuenta la composición en la fachada donde domina el macizo sobre el hueco, las proporciones generalmente verticales y alargadas; las formas y adornos que en la edificación tradicional diferencia los huecos de planta baja de los de la planta alta; la escala generalmente mayor de la que puede derivarse de las necesidades normales de iluminación y ventilación,...
 - Materiales, acabados y color en relación al entorno. El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiendo utilizar el color para diferenciar zócalos, impostas y cornisas. Se prohíben expresamente la utilización de piezas de terrazo, cerámica vidriada o similar en fachada, aún en pequeñas proporciones. En los zócalos se utilizará preferentemente revocos o piedra natural, pudiendo utilizarse también piedra artificial o mármol no pulimentado en colores acorde con los tradicionales o ladrillos toscos. La carpintería y cerrajería exterior, se realizará con los materiales tradicionales: madera, acero, hierro colado u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en el núcleo urbano.
 - Vuelos y salientes de fachada.
 - Tratamiento de planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes, deberá estar determinado en el proyecto.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, memoria histórica del edificio anterior, topografía, parcelario y alineaciones.

En el informe denegatorio, si hubiese lugar, deberán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

4. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Edificación, caso de imposibilidad de su cumplimiento. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso que se establece.
5. Supletoriamente y para lo no regulado por este capítulo y las normas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique el elemento protegido.

Artículo 100. Clases de obra y Niveles de intervención sobre los edificios catalogados

Se distinguen tres clases de obra sobre los edificios protegidos:

- a. Mejora: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características arquitectónicas del edificio. (OE)
- b. Reforma: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar algunas de las características del edificio, como su organización general, distributiva o estructural o su ocupación de parcela.
- c. Obra nueva: Obras de edificación de nueva planta, total o parcial, ya sea por demolición de la totalidad o parte del edificio existente o por la ocupación del espacio no edificado.

1. En la mejora (OE):
 - a. Nivel 1. Mantenimiento y conservación: Obras menores que no suponen modificación de las características originales y esenciales de la edificación, con la finalidad de mantener el edificio en condiciones adecuadas de uso y funcionamiento.
 - b. Nivel 2. Consolidación y restauración: Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o parte de él en las condiciones de estabilidad necesaria para su uso, sin modificar sus características estructurales originales, ni sus elementos o aspectos esenciales.
2. En las de reforma:
 - a. Nivel 3. Rehabilitación: Obras de modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, o a la redistribución interior de éstas, de forma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.
 - b. Nivel 4. Renovación: Obras de nueva planta que sustituyen parte de un edificio por razones de deterioro o falta de integración con la tipología y morfología del mismo, sin que supongan una modificación de la superficie total construida.
 - c. Nivel 5. Ampliación: Obras de reorganización por aumento de la superficie construida original, con la limitación de la edificabilidad establecida en el Plan. Este aumento se puede obtener por:
 - Colmatación: Edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados de la parcela.

--	--	--	--

- Remonte: Adición de una planta sobre las existentes en crujías que no recaigan a fachada o patios principales, respetando la altura máxima permitida en la calle.

3. En las de obra nueva.

- a. Nivel 6. Reimplantación tipológica: Obras de nueva planta que mantienen las características esenciales de la edificación anterior: organización de crujías y espacios libres; sistema de accesos, circulaciones y escaleras; alturas libres; sistema de cubiertas.
- b. Nivel 7. Sustitución: Demolición total de la edificación existente o de la mayor parte de ella, con sustitución por una construcción de nueva planta, con la limitación de la edificabilidad establecida por el Plan.

Artículo 101. Grados de protección en edificios protegidos.

1. El Catálogo define para cada edificio protegido, a nivel general, el nivel máximo de intervención según el alcance de la actuación, debiendo determinarse específicamente en la licencia municipal.
2. En función del nivel de protección asignado, se establece para cada parcela un grado de protección:
 - a. Protección integral: Se asigna a las parcelas en las que se autorizan obras de nivel 1 (mantenimiento y conservación) y nivel 2 (consolidación y restauración). Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
 - b. Protección estructural: Se asigna a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral, las de nivel 3 (rehabilitación), nivel 4 (renovación) y nivel 5 (ampliación). Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Artículo 102. Grados de protección en espacios protegidos.

El Catálogo define para cada uno de los espacios catalogados el nivel máximo de intervención según el alcance de la actuación:

- a. Nivel 1. Conservación estructural: Se persigue el mantenimiento esencial de las características históricas de ordenación, infraestructura, mobiliario o jardinería, en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre. Se asigna a los espacios en los que se persigue adaptar las zonas alteradas históricamente o que resultan incoherentes con las del resto del espacio, ya sea en su ordenación, tratamiento, infraestructura, jardinería o mobiliario.
- b. Nivel 2. Conservación ambiental: Se asigna a los espacios en los que se pretende mantener las condiciones esenciales de urbanización y ambientales de la edificación, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, permitiéndose la alteración justificada de elementos concretos de su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario y composición de las fachadas de las edificaciones, en caso de deterioro.

Artículo 103. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.

Además de la documentación exigida en las normas generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica:

- a. Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Plan General:
 - Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.
 - Características de edad y estado de conservación de la edificación existente.
 - Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en la las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.
 - Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración con el entorno.
 - Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestos, en función del grado de protección y niveles de intervención.
- b. Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.
- c. Planos de propuesta, referidos a la totalidad de las plantas y alzados (recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio).

En el caso de sustitución de la edificación, será preceptiva la presentación del proyecto básico de obra nueva acompañando a la solicitud el proyecto de demolición, así como la declaración de ruina del edificio existente.

Artículo 104. Construcciones inmediatas a edificaciones o espacios protegidos.

1. Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones o espacios protegidos las colindantes con las protegidas, tanto en los grados integral como estructural.

Se considerarán "construcciones inmediatas a edificaciones o espacios protegidos", en todo caso, las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas, y en líneas generales las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 25 m. a partir de la edificación protegida.

2. Las construcciones inmediatas a edificaciones o espacios protegidos que puedan afectar a la relación de éstos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a los elementos protegidos, especialmente en cuanto a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios o espacios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación, para mantener el carácter ambiental histórico.

3. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

Artículo 105. Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Cautela arqueológica. En los yacimientos arqueológicos catalogados en suelo no urbanizable y en aquellas parcelas situadas en suelo urbano y urbanizable en los que se tenga constancia o se prevea

--	--	--	--	--

que existen restos arqueológicos, el procedimiento para la obtención de cualquier tipo de licencia tendrá que someterse a las siguientes condiciones:

- a. Ante cualquiera solicitud de licencia de obra o movimiento de tierra que afecte al subsuelo será obligatoria la solicitud de autorización ante la Dirección General de Bienes Culturales, quien podrá solicitar informe arqueológico cualificado en su caso. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- b. Remisión de la documentación pertinente a la D.P. de Cultura para la tramitación de la autorización de la intervención arqueológica, inspección de dicha intervención y recepción del informe final tal y como se establece en la legislación vigente: Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del patrimonio Histórico de Andalucía. En esa documentación se deberá describir textual y planimétricamente, de acuerdo con la información recibida en el Ayuntamiento, el tipo de obra y su afección probable sobre el Patrimonio Arqueológico.
- c. El informe tras la excavación de urgencia deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
 - a) Solicitar la continuación de los trabajos de intervención arqueológica por un plazo máximo de seis (6) meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
 - b) Solicitar la continuación de la intervención arqueológica por un plazo máximo de seis (6) meses e indicando además la existencia de restos que deban conservarse in situ.
Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o, si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.
Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos in situ pueden darse los siguientes extremos:
 - a) Que los restos puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse, si es necesario, el proyecto, previo informe favorable de la Dirección General de Bienes Culturales.
 - b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.
La concesión de licencia, en su caso, incluirá las condiciones para la correcta conservación del Patrimonio Histórico.

2. Actuaciones en las áreas de cautela arqueológica.

a. Actuaciones Prohibidas:

- Las prospecciones arqueológicas, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.
- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
- Arranque de árboles a efecto de transformación del uso del suelo.
- La colocación de vertederos de cualquier naturaleza
- Las extracciones de áridos, así como las explotaciones mineras y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.
- Explanaciones y aterrazamientos.
- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.

- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos de motor.
 - Las construcciones y edificaciones públicas singulares, no autorizadas.
 - Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades
 - Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierras, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
 - Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- b. Actuaciones compatibles, sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura:
- Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.
 - Aquellas instalaciones que contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al Reglamento de gestión urbanística, previa autorización del órgano competente.
 - Obras de acondicionamiento, mejoras y reparación de caminos y accesos consolidados.
 - Subsuelos o, en general labores de arados profundas que superen los 30 - 40 cms de profundidad.
 - Tareas de restauración ambiental.
 - Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.
 - Trabajos relacionados con implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.
 - Obras e instalaciones de carácter turístico-recreativas.
 - Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

c. Actuaciones Permitidas:

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierra (inferiores a los 30 – 40 cm), pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres).
- Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
- Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de Bienes Culturales.
- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas a la legislación sobre caza y pesca.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1. CENTRO HISTÓRICO (C).

Artículo 106. Delimitación y definición

Corresponde esta zona a las áreas históricas y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes, representada en el plano de ordenación completa, como zona C, siendo la finalidad prioritaria de esta normativa la conservación ambiental y tipológica del Centro Histórico.

Está configurado por el núcleo original y su desarrollo hasta mediados del siglo XX. Es una zona consolidada casi en su totalidad. En esta zona conviven parcelas de pequeña superficie, con otras de mayor tamaño. Con carácter general, la parcela es de forma sensiblemente rectangular, de pequeño o mediano frente y mayor fondo. En algunos casos presenta irregularidades en sus fondos, en manzanas de forma, a su vez, irregular. La edificación ocupa prioritariamente el suelo más próximo al frente de parcela, alineándose a vial, entre medianeras y con patios de luces. Cuando la profundidad de parcela es suficiente hay un patio posterior de mayores dimensiones. Se ha tomado como base la ordenanza R-1 de las NNSS previas de Pedrera.

Artículo 107. Condiciones de parcela

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. Se permite:
 - Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Longitud de fachada mínima: seis metros.
- b) Fondo mínimo de parcela: diez metros.
- c) Superficie mínima: cien metros cuadrados.

Las parcelas existentes, con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación.

- Agregación de parcelas:

Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el nº de parcelas agregadas sea como máximo tres.
- Que la superficie resultante no supere el doble de la mayor parcela, ni en más de 200 m² a la de la mayor parcela que intervenga en la agregación.

Estas Normas Urbanísticas consideran esencial para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas de la edificación y del conjunto urbano del centro histórico de la ciudad, la permanencia y control de la división catastral, de ahí las limitaciones establecidas para los procesos que tienden a modificar el parcelario.

Artículo 108. Condiciones de implantación. Posición de la edificación

La edificación se alineará a vial en todo el frente de fachada, respecto a las alineaciones actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas en la planimetría (Nuevas Alineaciones de la Edificación).

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada, debiendo construirse al menos las dos primeras crujías.

Artículo 109. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación:

En parcelas con dimensiones inferiores a cien (100) metros cuadrados se podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre que se cumplan las condiciones de ventilación e higiene adecuadas.

En el resto de parcelas, para actuaciones en edificios con usos exteriores, la ocupación máxima será del 75% - 100 % en planta baja, para usos residenciales o no residenciales, respectivamente, o hasta los 30 metros de profundidad que como máximo tendrán las plantas superiores. En planta primera la ocupación máxima será del 75 %.

Cuando se planteen actuaciones con usos interiores, la profundidad máxima edificable de los usos exteriores, será de 20 m. El resto de la parcela se atenderá a lo dispuesto para viviendas interiores a la parcela.

Las superficies libres de edificación estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Estarán separada de las líneas de fachada al menos dos crujías a la calle.
- b) Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm. pudieran proyectarse.
- c) Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiese.

Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de parcela, siendo como máximo de 2,00 m²t/m²s, computando la edificación sobre cubierta.

Los edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Reforma o Redistribución, etc., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Cuando la volumetría general de la edificación sea de tres plantas, sólo se permitirá en planta de cubiertas el volumen necesario para el acceso a ésta, así como para los dar cabida a los elementos de instalaciones necesarios.

--	--	--	--

3. Patios. Los patios permitidos para esta zona son los patios de parcela y los de manzana (espacios privados interiores), de acuerdo con las especificaciones de las normas de edificación expresadas anteriormente.

Artículo 110. Condiciones de alturas

1. La altura máxima edificable en el frente de fachada será de ocho (8) metros y el número máximo de plantas serán dos (2), según lo reflejado en el plano de ordenación correspondiente. En el caso primero, se podrá edificar espacios bajo teja, con un frente de fachada inferior a 1 metro o áticos retranqueados cuatro metros del frente de fachada, hasta agotar la edificabilidad máxima permitida para plantas superiores (25 %). Se permitirá construir una planta menos de las posibles para la calle en cuestión, pudiéndose concentrar la edificabilidad, en lo posible, en las plantas a edificar. Si quedasen por este motivo medianeras al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.
2. Casos singulares:
 - a) Agregación de Parcelas: En caso de que en una agregación intervengan parcelas a las que se asigne diferente número de plantas, podrá igualarse el número de plantas al de cualquiera de las parcelas agregadas para conseguir un proyecto de carácter unitario, siempre que no se aumente la edificabilidad procedente de la suma de la de cada parcela originaria.
 - b) Edificaciones en Esquina: En las edificaciones en esquina a calles de diferente altura, podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor altura, con arreglo a las siguientes condiciones, y siempre respecto a parcelas catastrales existentes:
 - Podrá continuarse la altura mayor por la calle de menor altura, hasta quedar a cuatro metros de los linderos de la parcela colindante.
 - Los paramentos laterales resultantes deberán ser tratados como fachada con una profundidad mínima de 6 m.
 - c) Edificaciones a calles opuestas: En caso de parcelas con fachada a dos calles opuestas de diferente altura, la edificación con fachada a la calle de mayor altura deberá retranquear la diferencia en el número de plantas y tratar como fachada el paramento resultante, que en ningún caso podrá sobrepasar la mitad geométrica del solar.

Artículo 111. Condiciones estéticas y de imagen urbana

1. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las de su entorno que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.
2. En la composición de fachada la proporción macizo-vano será como mínimo igual, predominando el macizo sobre el vano. Las líneas maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontales.
3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques y otros elementos de partición semejantes.
4. La distancia del hueco más próxima a la medianera o esquina no será inferior a la mitad de la anchura del hueco, ni a vez y media la anchura del vuelo, realizándose la medición en cada planta.
5. Los huecos en planta baja mantendrán el mismo criterio de composición. En obras de reconstrucción y de nueva planta el tratamiento y diseño de la planta baja deberá en todo caso incorporarse al proyecto y ejecutarse. En obras de rehabilitación de la planta baja el proyecto contemplará el tratamiento de la fachada de esta en relación con toda la fachada.

6. Los remates y arranques de los huecos se alinearán horizontalmente en cada planta. El hueco de acceso se compondrá con el hueco de la planta superior, y será como máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
7. Las puertas de cochera no podrá tener una anchura superior a cuatro (4) metros, y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se regulara en relación a los otros huecos de planta baja. Todas las puertas al abrir, no saldrán de la línea de fachada.
8. Se podrá significar en fachada la línea de forjado de primera planta, las jambas y dinteles con el mismo tratamiento que la fachada.
9. Se prohíben las terrazas entrantes, los retranqueos en el plano de fachada y los tendederos en fachada.
10. Las fachadas traseras se podrán componer:
 - Con huecos de proporciones similares a las de la fachada principal.
 - Con galerías enrasadas en el plano de fachada.
11. Caso de proyectarse huecos simulados deberán atenerse a lo regulado para los huecos reales.
12. Las tapias tendrán tratamiento de fachada.
13. Materiales en fachadas:
 - Las fachadas tendrán un color fundamentalmente claro.
 - Se prohíbe expresamente, aún en pequeñas proporciones, el uso de materiales vidriados, terrazos, así como cualquier aplacado similar, el hormigón visto y los revestimientos de plástico.
 - Se prohíben las fachadas con predominio del ladrillo visto y la piedra artificial, pudiendo utilizarse para acusar zócalos, cornisas, impostas, dinteles..
 - Las medianeras y fachadas secundarias o interiores se tratarán igual que la fachada principal.
 - No podrá quedar ningún cerramiento en bruto o sin enfoscar, aún temporalmente.
 - Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV, ... Los contadores de instalaciones se ocultarán estéticamente en la fachada.
14. Materiales en cubiertas:
 - Serán de teja árabe u otro material cuyo color y textura se asemeje a los de las cubiertas tradicionales, así como azotea a la andaluza tradicional.
 - Las instalaciones que se proyecten en la cubierta deberán quedar totalmente, integradas en la edificación de manera que no causen un impacto visual negativo en el entorno.
15. Materiales en carpintería:
 - Las carpinterías serán de madera, P.V.C. o perfil metálico, barnizada en su color natural, pintado o lacado. Se prohíbe el aluminio con acabado anonizado.
16. Placas, anuncios y banderolas:
 - Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de la fachada más de tres (3) centímetros y su dimensión máxima será de noventa (90) centímetros.
 - Las placas nunca serán luminosas.
 - Las banderolas se podrán disponer perpendicularmente a la fachada. Se colocarán a una altura mínima de tres (3) metros desde la rasante de la calle y su dimensión máxima será de sesenta (60) centímetros.
 - Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilas tendrán de altura máxima 90 cm.
 - No podrán ocupar ni envolver ni siquiera parcialmente huecos de fachada.
 - No se permitirán anuncios colocados por encima de la coronación de la edificación de la fachada.
 - Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de "Centro Histórico"; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o

--	--	--	--

edificios de nueva planta en construcción, quedando, por tanto, prohibida la colocación sobre edificios, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

17. Cuerpos salientes. Vuelos.

a. Salientes: Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

- En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm.
- En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cm.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 3 metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Iguals condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates, etc.).

b. Vuelos. Solo se permitirán balcones y cierros.

Los vuelos cumplirán los siguientes salientes máximos, en relación con la anchura de la calle en que estén situados:

- Ancho de calle <= 4 m, 0.20 m.
- Ancho de calle > 4 m y <= 6 m, 0.30 m.
- Ancho de calle > 6 m y <= 9 m., 0.45 m.
- Ancho de calle > 9 m., 0,60 m.

Iguals condiciones regirán para los salientes y vuelos en espacios libres y patios.

c. La longitud del cuerpo saliente se adaptará al ancho del hueco, pudiendo exceder una anchura igual al vuelo a cada lado del mismo. La longitud total acumulada de vuelos no podrá ser superior a la mitad de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2,50 m.

d. Los cuerpos salientes tendrán en todo caso los antepechos y cerramientos de cierros transparentes en todo su perímetro.

e. No se permitirán cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos de fábrica en el frente o laterales.

f. Los tableros de apoyo de los balcones o cierros no podrán ser prolongaciones del forjado, debiendo ser una estructura independiente con un canto menor al del forjado.

- Comercio.
- Dotaciones.

4. Usos alternativos:

Terciario y dotacional, en todas sus categorías.

5. Usos prohibidos:

Todos los demás, incluidos tanatorios y los incompatibles con el uso residencial.

Artículo 112. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico:

Residencial, en todas su categorías.

2. Uso complementario:

Garajes. En planta baja, deberán situarse en el interior de la edificación o en las edificaciones auxiliares que, en su caso se instalen en el espacio libre de parcela, salvo en viviendas unifamiliares, estableciéndose a través de un único acceso en fachada. Su ubicación y acceso no podrá entorpecer el uso residencial de la edificación, y deberá respetar la organización interior de la edificación tradicional. También podrán ubicarse en sótano, con las condiciones anteriormente expresadas.

3. Usos compatibles:

- Industrias tipo taller en planta baja, compatibles con el uso residencial.
- Oficinas.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. ENSANCHE (E).

Artículo 113. Delimitación y definición

Corresponde esta zona a áreas homogéneas exteriores a la zona histórica, incluido las zonas edificadas con tipologías plurifamiliares de bloque de viviendas en manzana cerrada, representada en el plano de ordenación completa, como zona E. Está configurado por el desarrollo urbano del centro histórico hasta la contemporaneidad. Se ha tomado como base la ordenanza R-2 de las NNSS previas de Pedrera.

Artículo 114. Condiciones de parcela

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. Se permiten:
 - Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Longitud de fachada mínima: seis metros.
- b) Fondo mínimo de parcela: quince metros.
- c) Superficie mínima: cien metros cuadrados.

Las parcelas existentes, con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación.

- Agregación de parcelas:

Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el nº de parcelas agregadas sea como máximo cinco.

Artículo 115. Condiciones de implantación. Posición de la edificación

1. La edificación se alineará a vial en todo el frente de fachada, respecto a las alineaciones existentes, con las excepciones señaladas en la planimetría (Nuevas Alineaciones de la Edificación). Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas. Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones en planta baja, cuando la misma se destine a uso comercial exclusivo. Se justificará adecuadamente el proyecto con la correspondiente documentación gráfica de fachadas, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona de que se trate. En plantas superiores de viviendas podrán realizarse retranqueos parciales, que no superen el 33 % de la longitud de la planta en fachada para terrazas exteriores vinculadas a las viviendas. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada, debiendo construirse al menos la primera crujía, no admitiéndose ordenaciones libres de volúmenes.
2. Se podrán efectuar retranqueos en frentes de manzana completos, previa aprobación de Estudio de Detalle.

Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación:

Será de aplicación el art. 109.1.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de parcela. No obstante, se establece como máximo 2,00 m²/m²s, correspondiendo al techo máximo posible.

Los edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Reforma o Redistribución, etc., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

3. Patios. Los patios permitidos para esta zona son los patios de parcela y los de manzana (espacios privados interiores), de acuerdo con las especificaciones de las normas de edificación expresadas anteriormente.

Artículo 117. Condiciones de alturas

1. La altura máxima edificable en el frente de fachada será de ocho (8) metros y el número máximo de plantas serán dos (2), según lo reflejado en el plano de ordenación correspondiente, en su caso. Se podrá edificar espacios bajo teja, con un frente de fachada inferior a 1,00 metros o áticos retranqueados cuatro metros del frente de fachada, hasta agotar la edificabilidad máxima permitida para plantas superiores (25 %). Se permitirá construir una planta menos de las posibles para la calle en cuestión, pudiéndose concentrar la edificabilidad, en lo posible, en las plantas a edificar. Si quedasen por este motivo medianeras al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.
2. Casos singulares:
 - a) Agregación de Parcelas: En caso de que en una agregación intervengan parcelas a las que se asigne diferente número de plantas, podrá igualarse el número de plantas al de cualquiera de las parcelas agregadas para conseguir un proyecto de carácter unitario, siempre que no se aumente la edificabilidad procedente de la suma de la de cada parcela originaria.
 - b) Edificaciones en Esquina: En las edificaciones en esquina a calles de diferente altura, podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor altura, con arreglo a las siguientes condiciones, y siempre respecto a parcelas catastrales existentes:
 - Podrá continuarse la altura mayor por la calle de menor altura, hasta quedar a cuatro metros de la parcela colindante en actuaciones sobre parcela catastral única y en 15 metros cuando se produzcan agregaciones.
 - Los paramentos laterales resultantes deberán ser tratados como fachada con una profundidad mínima de 6 m.
 - c) Edificaciones a calles opuestas: En caso de parcelas con fachada a dos calles opuestas de diferente altura, la edificación con fachada a la calle de mayor altura prolongará su altura como máximo, hasta la mitad geométrica del solar y tratar como fachada el paramento resultante.

Artículo 118. Condiciones estéticas y de imagen urbana

1. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las de su entorno que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.
2. La composición de huecos será libre, en el marco de una modulación en la que prima la dimensión vertical en los huecos y una proporción hueco-macizo que sea como mínimo igual.

--	--	--	--

- Las líneas maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontales.
3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques y otros elementos de partición semejantes.
 4. La distancia del hueco más próxima a la medianera o esquina no será inferior a la mitad de la anchura del hueco, ni a vez y media el vuelo, como mínimo de 60 cms., realizándose la medición en cada planta.
 5. Los huecos en planta baja mantendrán el mismo criterio de composición. En obras de reconstrucción y de nueva planta el tratamiento y diseño de la planta baja deberá en todo caso incorporarse al proyecto y ejecutarse. En obras de rehabilitación de la planta baja el proyecto contemplará el tratamiento de la fachada de esta en relación con toda la fachada.
 6. Los remates y arranques de los huecos se alinearán horizontalmente en cada planta. El hueco de acceso se compondrá con el hueco de la planta superior, y será como máximo de ciento cincuenta (150) centímetros en usos residenciales.
 7. Las puertas de cochera no podrá tener una anchura superior a cuatro (4) metros, y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se regulara en relación a los otros huecos de planta baja. Todas las puertas al abrir, no saldrán de la línea de fachada.
 8. Se podrá significar en fachada la línea de forjado de primera planta, las jambas y dinteles con el mismo tratamiento que la fachada.
 9. Se prohíben los tendedores en fachada.
 10. Las fachadas traseras se podrán componer:
 - Con huecos de proporciones similares a las de la fachada principal.
 - Con galerías enrasadas en el plano de fachada.
 11. Caso de proyectarse huecos simulados deberán atenerse a lo regulado para los huecos reales.
 12. Las tapias tendrán tratamiento de fachada.
 13. Materiales en fachadas:
 - Se prohíbe los zócalos de materiales vidriados, terrazos, así como cualquier aplacado similar, los revestimientos de plástico. Excepcionalmente, podrán utilizarse imitaciones a los tradicionales para acusar zócalo, impostas, dinteles...
 - Las medianeras y fachadas secundarias o interiores se trataran igual que la fachada principal.
 - No podrá quedar ningún cerramiento en bruto o sin enfoscar, aún temporalmente.
 - Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV, antenas, ...
 14. Materiales en cubiertas:

Serán de proyectación libre, siempre que no desentonen con el entorno.
Las instalaciones que se proyecten en la cubierta deberán quedar integradas en la edificación de manera que no causen un impacto visual negativo en el entorno.
 15. Materiales en carpintería:

Las carpinterías serán de madera, P.V.C. o perfil metálico, barnizada en su color natural, pintado o lacado. Se prohíbe el aluminio con acabado anonizado.
 16. Placas, anuncios y banderolas:

Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, cumpliendo las siguientes condiciones:

 - Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de la fachada más de diez (10) centímetros y su dimensión máxima será de doscientos y cien centímetros respectivamente en planta baja o plantas superiores.
 - Las placas podrán ser luminosas, con elementos de reducción/ahorro de energía.

- Las banderolas se podrán disponer perpendicularmente a la fachada. Se colocarán a una altura mínima de tres (3) metros desde la rasante de la calle y su dimensión máxima será de sesenta (60) centímetros, pudiendo ser luminosas.
 - Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilas tendrán de altura máxima 90 cm.
17. Cuerpos salientes. Vuelos.
 - a. Salientes: Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:
 - En calles cuya acera sea inferior a ciento veinte centímetros, el saliente no podrá exceder de 10 cm.
 - En calles cuya acera sea superior a ciento veinte centímetros, el saliente no podrá exceder de 20 cm.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 3 metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior. Iguales condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates, etc.).
 - b. Vuelos. Solo se permitirán balcones y cierros. Los vuelos tendrán como máximo 40 cms menos que la anchura del acerado y cumplirán los siguientes salientes máximos, en relación con la anchura de la calle en que estén situados:
 - Ancho de calle <= 4 m, 0.20 m.
 - Ancho de calle > 4 m y <= 6 m, 0.30 m.
 - Ancho de calle > 6 m y <= 9 m., 0.60 m.
 - Ancho de calle > 9 m. y <= 12 m., 0,90 m.
 - Ancho de calle > 12 m. y < 15 m., 1,00 m.
 - Ancho de calle > 20 m., 1,25 m. máximo.

Iguales condiciones regirán para los salientes y vuelos en espacios libres y patios.
 - c. La longitud del cuerpo saliente se adaptará al ancho del hueco, pudiendo exceder en una dimensión igual al vuelo en ambos lados. La longitud total acumulada de vuelos no podrá ser superior al 60% de la longitud total de las fachadas.
 - d. Se prohíben los cuerpos salientes que abarquen dos o más huecos.
 - e. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.
 - f. Los tableros de apoyo de los balcones o cierros no podrán ser prolongaciones del forjado, debiendo ser una estructura independiente con un canto menor al del forjado.

Artículo 119. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico:

Residencial, en todas su categorías.

2. Uso complementario:

Garajes. En planta baja, deberán situarse en el interior de la edificación o en las edificaciones auxiliares que, en su caso se instalen en el espacio libre de parcela. Su ubicación y acceso no podrá entorpecer el uso residencial de la edificación, y deberá respetar la organización interior de la edificación, salvo en viviendas unifamiliares. También podrán ubicarse en sótano o semisótano, con las condiciones anteriormente expresadas.

--	--	--	--

3. Usos compatibles:

- Industrias tipo taller en planta baja, compatibles con el uso residencial.
- Oficinas.
- Comercio.
- Dotaciones.

4. Usos alternativos:

Terciario y dotacional, en todas sus categorías.

5. Usos prohibidos:

Todos los demás.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3 EDIFICACIÓN ABIERTA (A)

Artículo 120. Delimitación y definición

Corresponde esta zona a áreas homogéneas exteriores a la zona de ensanche, conformada por edificaciones abiertas, con ordenaciones libres de volúmenes, respecto al viario, tanto unifamiliares como plurifamiliares y nuevos crecimientos, representada en el plano de ordenación completa, como zona A. Está configurado por los desarrollos urbanos más recientes. Se ha tomado como base la ordenanza R-3 de las NNSS previas de Pedrera, siendo actuaciones unitarias en conjuntos edificatorios.

Artículo 121. Condiciones de parcela

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

- Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

Se permiten segregaciones de parcela de forma que las resultantes cumplan las condiciones de superficie y frente mínimos siguientes:

- a) (A1) Unifamiliares adosadas a los linderos laterales, y con espacios libres delantero y trasero:
 - Superficie mínima: 100 m2.
 - Frente mínimo: 6 m.
 - b) (A2) Unifamiliares pareadas con espacios libres delantero, lateral y trasero y adosadas a un lindero lateral:
 - Superficie mínima: 250 m2.
 - Frente mínimo: 9 m.
 - c) (A3) Unifamiliares aisladas con espacios libres en todos sus linderos:
 - Superficie mínima: 400 m2.
 - Frente mínimo: 15 m.
 - d) (A4) Plurifamiliares en bloque abierto:
 - Superficie mínima: 1.000 m2.
 - Frente mínimo: 30 m.
- Agregación de parcelas:

Se permiten agregaciones de parcelas, limitándose a cinco (5) el máximo de parcelas agregadas.

Artículo 122. Condiciones de implantación. Posición de la edificación

La edificación se retranqueará como mínimo cinco (5) metros en lindero o linderos a vías públicas, salvo en el caso de unifamiliares adosadas a los linderos laterales, en que esta distancia se reducirá a tres (3) metros. El retranqueo será igual o superior a tres (3) metros en linderos medianeros con otras parcelas, salvo en las plurifamiliares en bloque abierto que se aumentará hasta los cinco (5) metros.

Artículo 123. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima de parcela se establece en:

- (A1). El setenta y cinco (75) por ciento.
- (A2). El cincuenta (50) por ciento.

- (A3). El treinta y cinco (35) por ciento.
 - (A4). El cincuenta (60) por ciento.
2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La edificabilidad de cada parcela se define en función de los parámetros de ocupación y altura, estableciéndose como máximo:

- (A1). 1,75 m2t/m2s.
- (A2). 1,20 m2t/m2s.
- (A3). 0,85 m2t/m2s.
- (A4). 2,00 m2t/m2s, o la edificabilidad existente.

Para el computo de la edificabilidad máxima se tendrán en cuenta todas las edificaciones secundarias, estén o no vinculadas a la edificación principal. La superficie construida en sótanos y semisótanos no será computable a efectos de edificabilidad máxima.

3. Patios.

Los patios permitidos para esta zona son los patios de parcela y los de manzana (espacios privados interiores), de acuerdo con las especificaciones de las normas de edificación expresadas anteriormente.

Artículo 124. Condiciones de alturas

- 1. Unifamiliares. La altura máxima será de ocho (8) metros a fachada o fachadas y el número de plantas serán dos (2) mas ático retranqueado una crujía a fachada o fachadas que no superará el 33 % de la superficie edificable inferior y su uso estará ligado al de la vivienda sobre la que se sitúa, pudiendo ser incluso residencial.
- 2. Plurifamiliares. La altura máxima será de once (11,00) metros a fachada o fachadas y el número de plantas serán tres (3) mas ático retranqueado una crujía a fachada o fachadas que no superará el 33 % de la superficie edificable inferior y su uso estará ligado al uso residencial sobre el que se sitúa.

Artículo 125. Condiciones estéticas y de imagen urbana

- 1. La composición de huecos será libre, en el marco de una modulación en la que prima la dimensión vertical en los huecos y una proporción hueco-macizo que sea como mínimo igual.
- 2. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- 3. Las puertas de cochera no podrán tener nunca una anchura superior a cuatro (4) metros y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se regulará en relación a los otros huecos de planta baja.
- 4. El cerramiento de la parcela será acorde con la fachada. Tendrá una parte maciza de cien (100) centímetros de altura máxima y el resto hasta dos (2) metros de altura será diáfano. El proyecto de edificación contendrá la valla de cerramiento de la parcela.
- 5. Materiales en fachadas:
 - Las fachadas serán planas en colores claros, pudiendo existir un zócalo de hasta cien (100) centímetros de altura en tonos oscuros, así como molduras recercando huecos, pudiendo utilizarse ladrillo visto.
 - Se prohíben expresamente los revestimientos de plástico, materiales vidriados, terrazos y similares.
 - Las medianeras y fachadas secundarias se tratarán igual que la fachada principal.
 - No podrá quedar ningún cerramiento en bruto o sin enfoscar, aún temporalmente.

--	--	--	--

- Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV.
- 6. Materiales en cubiertas:
Serán de proyectación libre, siempre que no desentonen con el entorno.
- 7. Materiales en carpinterías:
- Las carpinterías serán de madera, perfil metálico, o PVC o similar, en acabado barnizado en su color natural, pintado o lacado.
- Se prohíbe el aluminio con acabado anonizado.
- 8. Placas, anuncios y banderolas:
- Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán la fachada más de quince (15) centímetros. Podrán ser luminosos.
- Las banderolas se podrán disponer perpendicularmente a la fachada. Se colocarán a una altura mínima de tres (3) metros desde la rasante de la calle y su dimensión máxima será de sesenta (60) centímetros. Podrán ser luminosas.
- 9. Cuerpos salientes. Vuelos.
- Salientes: Las jambas de portadas y huecos, rejas voladas y molduras, podrán sobresalir un máximo de 30 cm. del perímetro definido por la separación a linderos fijado en estas Normas.
- Vuelos: El vuelo máximo de marquesinas y viseras será inferior a 1'00 m. con relación al perímetro definido por la separación a linderos. En el caso de balcones y terrazas, sólo podrá ocuparse la banda definida por la separación al lindero a vial, con vuelos menores a 1'00 m. Los cuerpos volados tendrán en todo caso los antepechos y cerramientos de cierres transparentes en todo su perímetro. Se permiten los vuelos cerrados en viviendas unifamiliares aisladas, respetando la separación de linderos y computando la superficie edificada.

Artículo 126. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico:
Residencial, unifamiliar o plurifamiliar, según la tipología.
2. Uso complementario:
Garajes. En planta baja, deberán situarse en el interior de la edificación o en las edificaciones auxiliares que, en su caso se instalen en el espacio libre de parcela. Su ubicación y acceso no podrá entorpecer el uso residencial de la edificación, y deberá respetar la organización interior de la edificación. También podrán ubicarse en sótano y semisótano, con las condiciones anteriormente expresadas.
3. Usos compatibles:
- Taller artesanal y despacho profesional en planta baja en edificaciones unifamiliares.
- Oficinas en edificaciones plurifamiliares.
- Comercio en edificaciones plurifamiliares en planta baja.
- Dotaciones en cualquier situación.
4. Usos alternativos:
Terciario y dotacional, en todas sus categorías.
5. Usos prohibidos:
Todos los demás.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 4 INDUSTRIAL (I)

Artículo 127. Delimitación y definición

Corresponde esta zona a áreas homogéneas de uso industrial, agropecuario y de almacenaje, como talleres y naves compatibles con los usos globales residencial y terciario, así como usos industriales de producción y almacenamiento específicos en polígonos industriales, junto con las áreas de servicio existentes, representada en el plano de ordenación completa, como zona I, tanto con uso intensivo como extensivo. Se toman como referencia las ordenanzas I-1 e I-2 de las NNSS previas. Así tenemos:

- (I1) Industrial compatible, normalmente intensivo.
- (I2) Industrial exclusivo, intensivo e extensivo.
- (I3) Estaciones de servicio.

- Industrial intensivo (I), en parcelas de ámbito pequeño, con edificaciones entremedianeras. La superficie total de la edificación en que se ubica la actividad industrial no supera los quinientos (500) metros cuadrados.
- Industrial extensivo (E), en parcelas de ámbito medio o superior, con edificaciones aisladas o pareadas. La superficie total de la edificación en que se ubica la actividad industrial supera los quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 128. Condiciones de parcela

La unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente.

– Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

La parcela edificable tendrá las siguientes condiciones:

- a) (I1) Industrial compatible:
 - Superficie mínima: 100 m2.
 - Frente mínimo: 6 m.
- b) (I2I) Industrial exclusivo intensivo:
 - Superficie mínima: 250 m2.
 - Frente mínimo: 10 m.
- c) (I2E) Industrial exclusivo extensivo:
 - Superficie mínima: 1.000 m2.
 - Frente mínimo: 20 m.
- d) (I3) Estación de servicio:

Las parcelas calificadas para este uso, son las que figuran en la planimetría de ordenación, reguladas por la legislación sectorial correspondiente.

– Agregación de parcelas:

Se permiten en cualquier caso.

Artículo 129. Condiciones de implantación. Posición de la edificación

1. En las tipologías I1 e I2I, las edificaciones serán entremedianeras con alineación a vial o retranqueo mínimo en todo el frente de manzana de 3 m. mínimo.
2. En la tipología I2E, las edificaciones serán aisladas o pareadas, con retranqueo mínimo de 5 m. al lindero de fachada y de 3 m. al lindero lateral o de fondo.
3. En la tipología I3, las edificaciones serán aisladas, con retranqueo mínimo de 5 m. a todos los linderos.

Artículo 130. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación:

El cien (100%) por ciento de parcela situada tras las zonas de retranqueos obligatorios, salvo en la tipología I3, que la composición edificatoria sobre la parcela será libre.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La definida por los parámetros de ocupación y altura. No obstante, según las tipologías, tenemos:

- a) I1 e I2I, 1,25 m2t/m2s.
- b) I2E, 1,00 m2t/m2s.
- c) I3, 0,50 m2t/m2s.

3. Patios.

Se atenderá a las condiciones establecidas en las condiciones generales de edificación.

Artículo 131. Condiciones de alturas

1. Se establece en dos (2) plantas, con altura máxima de 9,00 m. y mínima de 4,50 m. Todo ello sin perjuicio de poder alcanzar la altura máxima con una sola planta. Se permiten entreplantas con un 25 % máximo de la superficie de la parcela. En grandes actuaciones de uso industrial exclusivo, no se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.
2. Los silos, depósitos, instalaciones especiales o cuerpos similares que superen la altura máxima permitida deberán someterse a la aprobación previa del Ayuntamiento.

Artículo 132. Condiciones estéticas y de imagen urbana

1. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas.
2. El cerramiento de parcelas deberá estar igualmente enfoscado y pintado, preferentemente en color blanco.
3. Cuerpos salientes.
 - Solo se permitirán elementos correspondientes a instalaciones, siempre que estén situados a una altura igual o superior a tres y medio (3,50) metros de la rasante.
 - El máximo vuelo permitido será de sesenta (60) centímetros.

--	--	--	--

Artículo 133. Regulación de usos (OE)

Los usos permitidos quedan regulados por los Reglamentos de desarrollo de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y la “Ley 7/2007 de Gestión integrada de la calidad ambiental”. Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas, que aún aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial o terciario próximo.

Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la industria y no sea incompatible con la misma, así como las viviendas de guarda de las instalaciones industriales.

1. Uso característico:

Industrial, en todas sus categorías.

2. Uso complementario:

Garajes. En planta baja, deberán situarse en el interior de la edificación o en las edificaciones auxiliares que, en su caso se instalen en el espacio libre de parcela. Su ubicación y acceso no podrá entorpecer el uso industrial de la edificación, y deberá respetar la organización interior de la edificación. También podrán ubicarse en sótano y semisótano, con las condiciones anteriormente expresadas.

3. Usos compatibles:

- Residencial compatible con el uso industrial, para vivienda del guarda de la instalación o similar.
- Oficinas.
- Comercial.
- Servicios del automóvil.
- Dotaciones.
- Agropecuario.

4. Usos alternativos:

Terciario y dotacional, en todas sus categorías.

5. Usos prohibidos:

Todos los demás.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 7 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 5 Terciario (T)

Artículo 134. Delimitación y definición

Corresponde esta zona a áreas homogéneas de uso terciario, como locales y centros comerciales, edificaciones de pública concurrencia (relación y espectáculos) y oficinas, como locales o edificios exclusivos, representada en el plano de ordenación completa, como zona T. Así tenemos:

- (T1) Comercial, en sus categorías de locales comerciales o centro comercial. (T11 y T12). El caso de locales comerciales como usos compatibles con el principal residencial, se regularán por las condiciones de la ordenanza residencial correspondiente, regulándose aquí los edificios exclusivos o con uso principal. Las grandes superficies comerciales se regularán por la legislación sectorial correspondiente.
- (T2) Pública concurrencia, en sus categorías de sin actividad musical, con actividad musical o al aire libre, intensivo o extensivo. (T21, T22). Básicamente se diferencian por las condiciones medioambientales de aplicación, en mayor o menor medida.
- (T3) Oficinas, en su categorías de (despachos anexos a la vivienda), locales de oficinas, y edificios exclusivos. (T31 y T32). El caso de locales comerciales como usos compatibles con el principal residencial, se regularán por las condiciones de la ordenanza residencial correspondiente, regulándose aquí los edificios exclusivos o con uso principal.

Artículo 135. Condiciones de parcela

La unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente.

- Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

La parcela edificable tendrá las siguientes condiciones:

- a) (T11) Comercial de locales comerciales:
 - Superficie mínima: 100 m2.
 - Frente mínimo: 6 m.
- b) (T12) Comercial de centro comercial:
 - Superficie mínima: 1.000 m2.
 - Frente mínimo: 30 m.
- c) (T2): Pública concurrencia:
 - . Intensivo (T21).
 - Superficie mínima: 100 m2.
 - Frente mínimo: 6 m.
 - . Extensivo (T22).
 - Superficie mínima: 500 m2.
 - Frente mínimo: 15 m.
- d) (T31) Oficinas en locales:
 - Superficie mínima: 100 m2.
 - Frente mínimo: 6 m.
- e) (T32) Oficinas en edificio exclusivo:
 - Superficie mínima: 500 m2.
 - Frente mínimo: 15 m.

- Agregación de parcelas:

Se permiten en cualquier caso, con el cumplimiento de la normativa correspondiente.

Artículo 136. Condiciones de implantación. Posición de la edificación

1. En las tipologías T11, T21 y T31, las edificaciones serán entremedianeras con alineación a vial o retranqueo mínimo en todo el frente de manzana de 3 m. mínimo.
2. En las tipologías T12, T22 y T32, las edificaciones serán aisladas o pareadas, con retranqueo mínimo de 5 m. al lindero de fachada y de 3 m. al lindero lateral o de fondo.

Artículo 137. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación:

El cien (100%) por ciento de parcela situada tras las zonas de retranqueos obligatorios.

En edificaciones comerciales y de oficinas, con locales bajo división horizontal, el acceso por pasaje desde viario o espacio público, tendrá una anchura mínima de 2,50 m., que permita el acceso de vehículos de emergencia, y con patio interior con mínimo de 2/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 6 m., representando, como mínimo, el 15 % de la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La definida por los parámetros de ocupación y altura. No obstante, según las tipologías, tenemos:

- a) T11, T21 e T31, 2,00 m2t/m2s.
- b) T12, T22 e T32, 1,50 m2t/m2s.

3. Patios.

Se atenderá a las condiciones establecidas en las condiciones generales de edificación, por asimilación a las de usos residencial, considerando la equivalencia de 1 vivienda cada 100 m2c de terciario.

Artículo 138. Condiciones de alturas

1. Se establece en dos (2) plantas o tres (3) plantas, con altura máxima de 8,00 m. o 11,00 m., según que el ancho de calle sea superior a 5 m. o 7 m., respectivamente. Todo ello sin perjuicio de poder alcanzar la altura máxima con una sola planta. Se permiten ocupaciones bajo teja o áticos con un 33 % máximo de la superficie de la parcela. En grandes actuaciones comerciales o de de pública concurrencia exclusivo, no se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad terciaria.
2. Los volúmenes de instalaciones o cuerpos similares que superen la altura máxima permitida deberán someterse a la aprobación previa del Ayuntamiento.

Artículo 139. Condiciones estéticas y de imagen urbana

1. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas.

--	--	--	--

2. El cerramiento de parcelas deberá estar igualmente enfoscado y pintado, preferentemente en color blanco.
3. Cuerpos salientes.
 - Solo se permitirán elementos correspondientes a instalaciones, siempre que estén situados a una altura igual o superior a tres y medio (3,50) metros de la rasante.
 - El máximo vuelo permitido será de cien (100) centímetros.

Artículo 140. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico:
 - Terciario, en todas sus categorías.
2. Uso complementario:

Garajes. En planta baja, deberán situarse en el interior de la edificación o en las edificaciones auxiliares que, en su caso se instalen en el espacio libre de parcela. Su ubicación y acceso no podrá entorpecer el uso terciario de la edificación, y deberá respetar la organización interior de la edificación. También podrán ubicarse en sótano y semisótano, con las condiciones anteriormente expresadas.
3. Usos compatibles:
 - Residencial compatible con el uso terciario.
 - Talleres compatibles.
 - Servicios del automóvil.
 - Dotaciones.
4. Usos alternativos:
 - Industrial de almacenaje y dotacional, en todas sus categorías.
5. Usos prohibidos:
 - Todos los demás.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 8 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 6 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (EQ)

Artículo 141. Delimitación y definición

Corresponde esta zona a áreas homogéneas de uso de equipamiento y servicios públicos, como usos docentes, deportivos, servicios de interés público y social y servicios técnicos de infraestructuras, representada en el plano de ordenación completa, como zona EQ. Así tenemos:

- (EQE). Equipamiento educativo o docente, en sus categorías de local o edificio exclusivo.
- (EQD). Equipamiento deportivo, en sus categorías de local o edificio exclusivo o al aire libre.
- (EQS). Equipamiento SIPS, en sus categorías de local o edificio exclusivo.
- (EQI). Equipamiento de Servicios técnicos de Infraestructuras.

Artículo 142. Condiciones de parcela

- Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

Se permite la segregación, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación. No se establece parcela mínima edificable con carácter general, entendiéndose que para cada caso será la que establezca la normativa sectorial de aplicación.

- Agregación de parcelas:

Se permite la agregación, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

Artículo 143. Condiciones de implantación. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada.

Artículo 144. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación de la parcela estará en función de la normativa sectorial que se sea de aplicación a la materia concreta de que se trate.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

No obstante, la edificabilidad máxima será de 2 m²/m²s en las edificaciones en categoría de local, 1,00 m²/m²s en las edificaciones en categoría de edificio exclusivo y de 0,25 m²/m²s en la categoría de edificación al aire libre, considerada como el techo máximo posible en la parcela.

3. Patios.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, así como a las condiciones generales de edificación de estas Normas.

Artículo 145. Condiciones de alturas

El número total de plantas será el de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación, y en relación con el entorno.

Artículo 146. Condiciones estéticas y de imagen urbana

Las condiciones estéticas y de imagen urbana de la edificación serán con carácter general las de la zona en que se ubique la parcela. Podrán adaptarse hasta alcanzar los valores necesarios para albergar los usos y actividades previstos por estas Normas siempre que se justifique convenientemente y en cumplimiento de la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en la materia concreta de que se trate.

Artículo 147. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico:

El uso característico es Equipamiento y Servicios Públicos, que incluye:

- E: Docente
- D: Deportivo
- S: Servicios de interés público y social (SIPS)
- I : Servicios técnicos de infraestructuras.

2. Uso complementario:

Garajes. En planta baja, deberán situarse en el interior de la edificación o en las edificaciones auxiliares que, en su caso se instalen en el espacio libre de parcela. Su ubicación y acceso no podrá entorpecer el uso dotacional de la edificación, y deberá respetar la organización interior de la edificación. También podrán ubicarse en sótano o semisótano, con las condiciones anteriormente expresadas.

3. Usos compatibles:

Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico. Será igualmente uso compatible con el característico el de vivienda del guarda o portero de la instalación o equipamiento en aquellos casos que sea necesario.

4. Usos alternativos:

Cualquier otro uso dotacional distinto al existente o previsto en la parcela, siempre que se justifique convenientemente, lo que no supondrá modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

5. Usos prohibidos:

Todos los demás.

--	--	--	--

CAPÍTULO 9 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 7 ESPACIOS LIBRES (EL)

Artículo 148. Delimitación y definición

Corresponde esta zona a áreas homogéneas de uso de espacios libres, como sistema general de parques y jardines y áreas de ocio, y sistema local de áreas de juego y recreo de niños, plazas y áreas peatonales, representada en el plano de ordenación completa, como zona EL.

Artículo 149. Condiciones de parcela

- Segregación de parcelas. Parcela mínima.

Se permite la segregación, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso de espacios libres de acuerdo con la legislación urbanística, considerándose como mínimas las parcelas de 200 m2 para el sistema local de espacios libres, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 12 m. y de 1.000 m2 para el sistema general de espacios libres, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 30 m.

- Agregación de parcelas:

Se permite la agregación, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente y legislación urbanística que le sea de aplicación.

Artículo 150. Condiciones de implantación.

La posición de las posibles edificaciones en las parcelas de los espacios libres es totalmente libre, aunque la distancia a bordillos de calles, en cualquier caso, no podrá ser inferior a tres (3) metros, y dejarán un paso libre mínimo respecto de las edificaciones colindantes de tres (3) metros.

Artículo 151. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación:

En los espacios libres sólo se permiten pequeñas construcciones, bajo concesión administrativa, vinculadas al uso de esparcimiento de estos espacios, tales como quioscos destinados a actividades deportivas, culturales y de ocio y casetas de almacenaje del material de mantenimiento. El volumen de estas construcciones deberá poderse inscribir en un cubo de tres (3) metros de arista, pudiendo sobresalir la cubierta un (1) metro como máximo sobre dicho volumen. Se exceptúan de esta limitación los quioscos de música y las pérgolas abiertas, así como otras similares.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La edificabilidad máxima del conjunto de pequeñas construcciones a localizar en los espacios libres, ascenderá como máximo a 0,10 m2t/m2s.

Artículo 152. Condiciones de alturas

El número total de plantas será de una (1), con una altura máxima de cuatro (4) m.. Una altura mayor en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación, y en relación con el entorno.

Artículo 153. Condiciones estéticas y de imagen urbana

1. No se establecen limitaciones en cuanto al diseño y empleo de materiales, si bien en aquellos situados en el ámbito del Centro Histórico deberán guardar respecto a las condiciones estéticas de la zona en lo que les corresponda, teniéndose en cuenta en la elección de materiales su carácter de uso público y de exposición a los agentes climatológicos. En cualquier caso deberán respetar el arbolado existente.
2. Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá dar preferencia al arbolado autóctono y al que no siéndolo no pueda perjudicar a éste.
 Toda la plantación estará dotada de sistema de riego por goteo, dotando a la instalación de electroválvulas para automatizar el riego.
 Todas las especies arbóreas necesitarán la aprobación previa por parte del servicio municipal competente en parques y jardines.
3. Se obligará a dotar de mobiliario urbano adecuado a los espacios libres, previéndose instalaciones para juegos de niños allí donde la superficie lo permita, y en atención a la normativa sectorial correspondiente.
4. Los espacios libres de superficie mayor de 1.000 m2 requerirán vallado de todo su perímetro con cerramiento de 2,00 metros de altura formado por 0,50 metros de fábrica de bloques de hormigón esplintado en color, rematado con albardilla y reja compuesta de pletina y barrotes, adecuados a su resistencia. Los espacios libres de superficies menores de 1.000 m2 requerirán encintado exterior con bordillo recto doble capa.

Artículo 154. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico:
Espacios libres, en todas sus categorías.
2. Uso complementario:
Garajes. En sótano, con las condiciones anteriormente expresadas.
3. Usos compatibles:
Equipamientos y servicios, bajo concesión administrativa.
4. Usos alternativos:
Cualquier otro uso dotacional distinto al existente o previsto en la parcela, siempre que se justifique convenientemente, lo que podrá suponer modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.
5. Usos prohibidos:
Todos los demás.

--	--	--	--	--

TÍTULO VIII **NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 155. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.
2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:
 - a. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:
Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística (previo planeamiento, en su caso) y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación ^(120.1) y por el propio Plan.
 - b. En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:
En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.
 - c. En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:
Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.
 - d. Áreas transitorias:
En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Planeamiento, a través de los oportunos documentos que estén pendientes de tramitación.

Artículo 156. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Areas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.
2. El planeamiento de desarrollo podrán reajustar la delimitación de las unidades de ejecución señaladas en el presente Plan, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada ámbito de ejecución. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.
3. El planeamiento de desarrollo podrá justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en el Plan, y deberán fijar las rasantes.

3. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos ^(121.1).
4. La normativa de aplicación para las parcelas resultantes de la ordenación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, serán las establecidas por el planeamiento de desarrollo, tomando como base las correspondientes a la normativa particular para el uso residencial, industrial, terciario, equipamientos y servicios públicos y espacios libres, en su caso.

Artículo 157. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.
2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.
3. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

^(120.1) LOUA, art. 55.2

^(121.1) LOUA, art. 110

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**Artículo 158. Áreas de reparto. Aprovechamiento medio**

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado varias áreas de reparto, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la Memoria General del PGOU, y en las fichas adjuntas. Se aplicará lo previsto en el artículo 113 de la LOUA.
2. En las actuaciones en situación transitoria, derivadas del desarrollo del anterior planeamiento general y que el Plan incorpora con las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquél, se delimitan áreas de reparto, expresadas en el anexo de planeamiento incorporado.
3. En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan establece la ordenación detallada, se delimitan áreas de reparto, tal como se refleja en las fichas adjuntas. En estos ámbitos, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión.
4. En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan no establece la ordenación detallada, se delimitan áreas de reparto que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.
En estos ámbitos, se asigna como coeficiente de ponderación de uso y tipología la unidad (1,00), coincidente con el uso global previsto. Este coeficiente podrá ser concretado en otros en detalle por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

--	--	--	--	--

TÍTULO IX **NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE**

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 159. Definición y delimitación. (OE)

Se clasifica el suelo como urbanizable en función de la política urbanística inspiradora del PGOU de Pedrera, por la que esta clase de suelo debe colaborar en la definición de los bordes y extensión del núcleo principal, compleción de los núcleos secundarios existentes, y a la dotación de equipamiento y espacios libres, junto con las infraestructuras y comunicaciones necesarias. El suelo urbanizable ordenado (transitorio) y el suelo urbanizable sectorizado de este Plan están incluidos en sectores delimitados con tal carácter en los planos de Ordenación correspondientes. El suelo urbanizable no sectorizado se divide en los ámbitos correspondientes, objeto de Planes de sectorización, señalados en los planos de ordenación correspondientes.

1. El Plan delimita varios sectores de suelo urbanizable para el uso global residencial, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas, en sus categorías de media densidad (uso intensivo) o baja densidad (uso extensivo).
2. El Plan delimita varios sectores de suelo urbanizable para el uso global industrial, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas, en sus categorías de intensivo y extensivo.
3. El Plan delimita varios sectores de suelo urbanizable para el uso global terciario, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas, en sus categorías de intensivo y extensivo.
4. El Plan clasifica como suelo urbanizable varios sistemas generales que adscribe o incluye en áreas de reparto, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.
5. El Plan clasifica varios ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.

Artículo 160. Desarrollo y gestión del suelo urbanizable.

1. El **suelo urbanizable ordenado (transitorio)** es el resultante de la incorporación al Plan de los ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento anterior, que han tramitado su planeamiento de desarrollo pero que están pendientes de su gestión y/o urbanización.
2. El **suelo urbanizable sectorizado** se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales adscritos y exteriores, que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al título II de estas Normas.
3. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en sectores, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, previo plan especial, en su caso, y su edificación, en su caso, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la Administración actuante.
4. La normativa de aplicación en los sectores se atenderá a lo dispuesto en las normas urbanísticas de los Planes Parciales, en relación con las condiciones particulares de las distintas zonas de uso residencial, industrial, terciario, equipamientos y servicios y espacios libres, y a las recomendaciones y condiciones que se establecen en este Título.
5. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable contendrán su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las presentes Normas.

No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince (15) por ciento. Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje, será de aplicación lo establecido en art. 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. La documentación del Plan Parcial debe incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos. Igualmente deberán obtenerse, en su caso, las autorizaciones del organismo responsable de carreteras para los accesos propuestos, en su caso.
7. En el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras aisladas de urbanización con anterioridad a la redacción y aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.
8. El **suelo urbanizable no sectorizado** se desarrollará mediante los correspondientes Planes de sectorización, hasta convertirlos en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, siempre que se prevea su sectorización con posterioridad a los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU, o de la tramitación completa del planeamiento y gestión urbanísticas y ejecución de las obras de urbanización de todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, salvo los de uso global industrial, si esto se produce antes de los primeros ocho años previstos, previa revisión anticipada del PGOU. La sectorización de los suelos se producirán progresivamente, en coronas concéntricas al suelo desarrollado urbanísticamente, siempre cumpliendo la legislación y planificación territorial y urbanística.

Artículo 161. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes **(OE)**:
 - a. La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
 - b. La asignación de usos globales.
 - c. En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
 - d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública ^(126.1).
 - e. Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.
2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:
 - a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres, equipamientos y servicios y a la zonificación residencial, industrial o terciaria:
 - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano, que se mantendrán obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
 - La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y equipamientos públicos.
 - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.

^(126.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

--	--	--	--	--

b. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, que a nivel general, salvo indicación en contrario, será de doce (12) meses desde la entrada en vigor del PGOU, para las actuaciones del primer cuatrienio, y de sesenta (60) meses para las actuaciones del segundo cuatrienio.
- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
- El sistema de actuación establecido para cada unidad de ejecución.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 162. Áreas de reparto. Aprovechamientos medios. (OE)

1. El Plan delimita varias áreas de reparto en suelo urbanizable, que incluyen los sistemas generales adscritos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la Memoria General del PGOU. La diferencia entre los aprovechamientos medios de las diferentes áreas de reparto no será superior al 10 %, tal como establece la legislación urbanística, salvo justificación necesaria de algún caso singular, por preexistencias o uso singular. Se aplicará lo previsto en el artículo 113 de la LOUA.
2. La relación de áreas de reparto para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, con los sectores incluidos en ellas, así como sistemas generales adscritos y coeficientes globales de ponderación es la que se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.
 Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, se configurarán cada uno como un área de reparto independiente, con posible sectorización posterior.
3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(127.1) se establecen en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.
4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el medio, el subjetivo, y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los aprovechamientos correspondientes a los suelos de los sistemas generales adscritos a cada área de reparto, a sectores concretos de dicho área, será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

^(127.1) LOUA, art. 60

--	--	--	--	--

TÍTULO X **NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE**

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 163. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural y ordenación completa, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación urbanística ^(128.1). Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo No Urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, suelo, flora, y fauna. El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén las presentes normas y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 164. Categorías.

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa correspondiente.
2. **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):**
 - a. S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
 - b. S.N.U.E.P. de cauces, riberas y márgenes.
 - c. S.N.U.E.P. histórico – cultural (yacimientos arqueológicos).
 - d. S.N.U.E.P. de infraestructuras y comunicaciones territoriales.
3. **Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística (OE):**
 - a. S.N.U.E.P. paisajístico (zonas norte, complejo serrano de interés ambiental y entorno, y sur).
 - b. S.N.U.E.P. de recursos culturales.
4. **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:**
 - a. S.N.U. de carácter rural: secano (incluidas las actuaciones de interés público).
5. **Sistemas territoriales (OE).** Se identifican dos tipos de sistemas:
 - a. Sistema de comunicaciones e infraestructuras:
 - SG-CI Caminos existentes.
 - SG-CI Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.)
 - SG-CI Redes eléctricas de alta tensión.
 - SG-CI Depósitos de agua
 - b. Sistema de espacios libres:
 - SG-EL Parque Periurbano.

^(128.1) Ley 6/1998 LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art.1 uno) y LOUA, art. 46.1

Artículo 165. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Sevilla, en su caso.

Artículo 166. Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística ^(131.1):
 - Utilidad pública o interés social
 - Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
 - Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
 - No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación ^(131.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles ^(131.3), considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.
3. Se considerará que concurre el requisito de **utilidad pública o interés social** cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
 - a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial, y por el Ayuntamiento.
 - b. Se trata de una dotación necesaria para el municipio.
 - c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
 - d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
 - e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
 - f. Otros efectos positivos de interés socioeconómico local o supramunicipal.
4. En relación a la **necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable**, tendríamos:
 - a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
 - Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, dotaciones, terciario y servicios aislados, usos deportivos y de ocio, actividades al aire libre, etc.)

^(131.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

^(131.2) LOUA, arts. 42.2 y 3

^(131.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

--	--	--	--

- Ausencia de suelo urbano y urbanizable clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano o urbanizable.
 - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b. Se estimará que **no procede** la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
- El emplazamiento sea contiguo o adyacente a suelos clasificados como urbanos.
 - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
 - La actuación no se ajuste al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
 - Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
 - Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).
5. Se considerará que concurre el requisito de **posibilidad de inducción de nuevos asentamientos** en base a lo establecido en el artículo 170 de las presentes Normas.
6. Se considerará la **compatibilidad con el régimen urbanístico** cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación urbanística ^(131.4).

Artículo 167. Régimen urbanístico

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística ^(132.1).

2. Suelo no urbanizable de especial protección:

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, espacios libres o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística ^(132.2).

Artículo 168. Garantía y prestación compensatoria

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación vigente ^(133.1).
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación ^(133.2), el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 169. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación urbanística ^(134.1).
2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.
4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación de aplicación ^(134.2).
5. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador único.

Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

^(132.2) LOUA, art. 52.1
^(133.1) LOUA, art. 52.4
^(133.2) LOUA, art. 52.4
^(134.1) Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68
^(134.2) LOUA, art.67

^(131.4) Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 57
^(132.1) LOUA, art. 52.1

--	--	--	--

- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discorra por espacios comunales.
- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la zona de suelo de que se trate.
- g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en que inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con este Plan, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir asentamientos de población.

- 6. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- b) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes

Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitaran licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento según lo establecido en el artículo 66 apartados 4 y 5 de la LOUA, pudiendo en caso fundado de discrepancia iniciar las medidas previstas en el artículo 181 de la LOUA. En cualquier caso que las segregaciones den origen a superficie inferior a la prevista en estas Normas en cada Zona será obligatoria la licencia municipal.

cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros del núcleo urbano.

- 3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:
 - a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.
 - b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación, cumpliéndose, en todo caso, lo previsto en la LOUA.
 - c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia o autorización municipal.

Artículo 170. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

- 1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(135.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos similares a los residenciales, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
- 2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso,

^(135.1) LOUA, art. 52.6.a)

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACION

Artículo 171. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:
 - a. **USOS PERMITIDOS:** Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en este tipo suelo por ser acordes con la vocación agraria o natural del mismo.
 - b. **USOS AUTORIZABLES:** Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
 - c. **USOS PROHIBIDOS:** Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.
2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:
 - Edificación agrícola
 - Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
 - Instalación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Vivienda vinculada a fines agropecuarios
 - Infraestructuras territoriales
3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.

Artículo 172 Condiciones generales de implantación

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
 - a. Las condiciones generales del presente Capítulo.
 - b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 3 del presente Título.
 - c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos 4 a 7 del presente Título.
 - d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de las aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas. Esta excepcionalidad no será de aplicación al requisito de distancia mínima a núcleo de población para los usos de establecimientos turísticos e industria.

3. Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sólo edificación.

Artículo 173. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b. Tener el carácter de aisladas.
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
 - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.
 - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:
 - No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de el núcleo urbano, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.
 - No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

--	--	--	--	--

- f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
- Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.
En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m². o a un volumen mayor de 5.000 m³., deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.
 - No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
 - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)
 - Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
 - Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

Artículo 174. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

- a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.
- b. La edificación existente deberá poseer una antigüedad mínima de 50 años, debiendo justificarse mediante certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo. En caso de edificaciones con una antigüedad superior a cuatro años, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- c. Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.
- d. La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

Artículo 175. Cierres de finca

1. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.
2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (instalaciones públicas de la Administración, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Artículo 176. Vertidos

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.
2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.
3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Como regla general, las instalaciones de usos y actividades en suelo no urbanizable se regularán por la legislación sectorial correspondiente, compatibilizada con la normativa siguiente en cada caso, asimilándose cada uso y actividad a uno de los tipos relacionados seguidamente.

Artículo 177. Edificación Agrícola

1. Definición

Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Implantación

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

a. Parcela mínima: a efectos de la posibilidad de edificar, dependiendo del tipo de cultivo se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Regadío: 0,25 Hectáreas.
- Secano: 2,5 Hectáreas

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PGOU.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de “parcela histórica” deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 250 m.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

c. Distancia mínima de la edificación a carreteras: conforme a lo que disponga la legislación de carreteras.

3. Usos

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

- a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias
- b. Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.
- c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: una planta.
- b. SEPARACION A LINDEROS
 - Parcela de regadío: 5 m.
 - Parcela de secano: 20 m.
- c. OCUPACION: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 5 % de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano.
- d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS
 - La cubierta será inclinada y de teja.
 - Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.
 - En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 178. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Implantación

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

--	--	--	--

3. Usos

- a. Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- b. Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras)
- c. Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- d. Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- e. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- f. Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- g. Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- h. Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- i. Aeropuertos y helipuertos.
- j. Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.
- b. SEPARACION A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.
- c. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 173.

5. Tramitación

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración ^(143.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal ^(143.2).

Artículo 179. Instalación agropecuaria

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

^(143.1) LOUA, art. 170.2
^(143.2) LOUA, art. 52.1.B.e

2. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m.
- c. Parcela mínima: 1 hectárea.

3. Usos

- a. Granjas avícolas, piscícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.
- b. Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.
- c. Aserraderos y explotaciones forestales.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: 1 planta.
- b. OCUPACION. las edificaciones no ocuparán en planta más del 20 % como máximo de la superficie de la parcela.
- c. SEPARACION A LINDEROS: 15 m.

5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público ^(144.1).

Artículo 180. Vertedero

1. Definición

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

2. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 250 m.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: 500 m.
- d. Parcela mínima. No se establece

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando

^(144.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

--	--	--	--

tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

3. Usos

- a. Vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b. Vertederos de escombros y restos de obras.
- c. Estercoleros
- d. Vertederos de chatarras.
- e. Cementerios de coches.
- f. Balsas de alpechín.
- g. Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- h. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- a. ALTURA: una planta, incluso de doble altura.
- b. SEPARACION A LOS LINDEROS: 10 m.
- c. CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 173.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 176.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(145.1).

Artículo 181. Instalaciones extractivas

1. Definición

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Implantación

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 185).

3. Usos

- a. Minas a cielo abierto
- b. Minas subterráneas
- c. Canteras
- d. Graveras

4. Condiciones particulares de la instalación

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

- a. ALTURA: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- b. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 173.

^(145.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

--	--	--	--

c. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

d. **CESE DE LAS EXPLOTACIONES:** una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(146.1).

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número de empleos directos e indirectos totales y locales, enumeración de los puestos de trabajo e itinerarios de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

Artículo 182. Instalaciones naturalísticas o recreativas

1. Definición

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 150 m.

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece
- Adecuaciones recreativas: No se establece
- Parque rural: 2 ha
- Instalación de ocio: No se establece (< 2 ha)
- Complejos de ocio: 2 ha

3. Usos

a. **Adecuaciones naturalísticas.** Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b. **Adecuaciones recreativas:** Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos,

parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c. **Parque rural:** conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d. **Instalación de ocio:** instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicas, clubes deportivos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e. **Complejos de ocio:** instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. **ALTURA:**

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta
- Adecuaciones recreativas: 1 planta
- Parque rural: 2 plantas
- Instalación de ocio: 2 plantas
- Complejos de ocio: 2 plantas

b. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

c. **SEPARACION A LINDEROS:** las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d. **OCUPACION:** las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: 2 %
- Adecuaciones recreativas: 2 %
- Parque rural: 5 %

^(146.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

--	--	--	--

- Instalación de ocio: 10 %
- Complejos de ocio: 10 %

e. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(147.1), a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 183. Establecimientos turísticos o terciarios.

1. Definición

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 100 m.

a. Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.a de este artículo: 3 hectáreas.
- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.1.d del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:
 En zonas de cultivos de regadío: 1 ha
 En zonas de cultivos de secano: 2,5 ha
 En dehesas y terrenos forestales: 10 ha
- Establecimientos específicos de restauración: 1 ha.
- Complejos de la tercera edad o sociosanitarios: 3 hectáreas.

3. Usos

- a. Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agroturismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b. Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

c. Complejos de la tercera edad o sociosanitarios.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.
- b. SEPARACION A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- c. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 20 % como máximo de la superficie de la parcela.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 173.
- e. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(148.1).

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.
- c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

^(147.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

^(148.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

--	--	--	--

- d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.
- e. Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 184. Edificación Pública

1. Definición

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- a. Distancia mínima de la edificación a el núcleo urbano: 250 m
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: No se establece, en función de la legislación sectorial de aplicación.

3. Usos

- a. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- b. Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.
- e. Centros sanitarios y hospitalarios.
- f. Cementerios.
- g. Equipamiento social.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m).
- b. SEPARACION A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- c. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 173.
- d. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 30 % como máximo de la superficie de la parcela.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o,

en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(149.1), salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras Administraciones.

Artículo 185. Industria

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a el núcleo urbano: 250 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: 5.000m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 25.000m².

3. Usos

- a. Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000m². Podrán albergar una vivienda para guarda.
- b. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, balsas de evaporación, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales o de distribución.
- c. Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica, parques eólicos, plantas de energía solar.
- d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).

^(149.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

--	--	--	--

- e. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.
4. Condiciones particulares de la edificación
- a. ALTURA: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización, como actuación singular.
 - b. SEPARACION A LINDEROS: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 10,00 metros.
 - c. OCUPACION. La edificación no superará en planta el 40 % de la superficie de la parcela, para gran industria e industria energética, permitiéndose el 50% de ocupación máxima para el resto.
 - d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 173.
 - e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(150.1).

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

Artículo 186. Vivienda vinculada a fines agropecuarios

1. Definición

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Implantación

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

^(150.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 50 m.
- c. Parcela mínima (a efectos de autorización edificatoria):
 - Cultivos de regadío: 0,5 ha
 - Cultivos de secano: 2,5 ha
 - Dehesas y terrenos forestales no incluidos en espacios protegidos: 10 ha.
- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3. Usos

Vivienda vinculada a fines agropecuarios.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: una o dos plantas (máximo de 6,00 m.)
- b. OCUPACION: la superficie máxima edificada será de 250 m², salvo las edificaciones existentes.
- c. SEPARACION A LINDEROS: 5 m
- d. COMPOSICION: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave.
- e. MATERIALES: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
- f. CUBIERTAS: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- g. CERRAMIENTO DE PARCELA: caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público ^(151.1).

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación relativa a la propiedad, catastral, tributaria, agraria, etc., necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agropecuaria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 187. Infraestructuras territoriales

1. Definición

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Condiciones de implantación.

^(151.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

--	--	--	--

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación, debiendo tener las edificaciones necesarias carácter aislado, respecto a los linderos de la parcela, con un mínimo de 5 m.

3. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- Carreteras y caminos rurales
- vías férreas
- canales y arroyos

b. Aéreas:

- líneas de alta tensión.
- líneas telefónicas
- instalaciones de la red de telecomunicaciones

c. Subterráneas

- redes de agua
- emisarios de alcantarillado
- gasoductos y oleoductos
- otras conducciones

4. Condiciones de específicas para las infraestructuras de superficie

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

5. Condiciones de específicas para las infraestructuras subterráneas

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

6. Tramitación

Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística

(legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas, ...) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística ^(152.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal ^(152.2).

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se consideran actuaciones de interés público ^(152.3).

^(152.1) LOUA, art.170.2
^(152.2) LOUA, art. 52.1.B.e)
^(152.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA

Artículo 188. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, junto con los trazados alternativos a los afectados por el Plan, en su caso, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación ^(154.1).
2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias deportivas y de ocio.
3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental ^(154.3).
4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentran deslindadas, el plano de ordenación completa OC del término municipal representa su trazado existente en la información recabada, en su caso, estableciéndose las desafectadas por aplicación de la legislación correspondiente, y manteniéndose como suelo no urbanizable de especial protección el resto del trazado de cada una. Las vías pecuarias existentes en el término municipal son las siguientes (Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias existentes en el Término Municipal):
 - Cañada Real de Sevilla a Granada. Discurre por el entorno del parque periurbano al noroeste del término municipal, respetándose su trazado, que continua hasta el noroeste del término municipal.
 - Cañada Real de Los Corrales. Discurre por el extremo suroeste del término municipal, respetándose su trazado.
 - Vereda del Pozo del Palomar. Discurre de norte a sur por el extremo oeste del término municipal, respetándose su trazado, incluso la zona adyacente e intersticial a los nuevos suelos urbanizables.
 - Vereda de la Fontanilla. Discurre de norte a sur por el extremo este del término municipal, respetándose su trazado, incluso la zona adyacente o intersticial a los nuevos suelos urbanizables.
 - Vereda del Juncarejo. Discurre por el norte del término municipal, manteniéndose su trazado.
5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:
 - a. PERMITIDOS
 - Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 del artículo precedente.
 - b. AUTORIZABLES
 - Infraestructuras territoriales
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas, deportivas y de ocio.

c. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto no autorizado.
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Otros no relacionados y no permitidos o autorizables.

Artículo 189. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)

1. Quedan incluídas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente ^(155.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:
 - a. Zona de servidumbre de 5m. de anchura, de dominio y uso público, a ambos lados del cauce (estableciendo como mínimo una anchura protegida de 6 m. mínimo desde el eje de los arroyos), en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.
 - b. Zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.
2. Para todos los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 10 m de anchura a cada lado del cauce (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), en la que es de aplicación el régimen particular de usos definido en este artículo, correspondiendo la autorización en esta zona y en el resto al Organismo de cuenca hidráulica.
3. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.
4. El régimen de usos establecido es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS
 - Edificación agrícola
 - b. AUTORIZABLES
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

^(154.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1
^(154.3) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

^(155.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

--	--	--	--

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalísticas" , "adecuaciones recreativas" y "parque rural" , siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.
- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

c. PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales: el resto

Artículo 190. Suelo no urbanizable de especial protección histórico – cultural (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos o paleontológicos de especial relevancia, o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural o en proceso de incoación de expediente. Aparecen grafados en el plano de ordenación completa correspondiente. Los elementos de la relación anterior que no se encuentran georeferenciados por la Administración competente en materia de cultura se grafian, de forma aproximada, en el plano de ordenación completa OC del término municipal.
2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos de mayor interés o proyección a escala municipal, independientemente de las medidas de protección de contenidas en la legislación sectorial.
3. Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, tanto la transformación del bien como de su entorno estará sujeta a la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.
4. Se incluye en este suelo el entorno de los bienes que se relacionan a continuación, incluidos en este tipo de suelo por estar inscritos en el Catálogo General vigente:

Existe, de la información recabada un solo yacimiento arqueológico, cercano al trazado del ferrocarril AVA al oeste del término municipal.

La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien en los casos en los que esté delimitado, estableciéndose en caso contrario un perímetro cautelar de 100m de radio, a partir del elemento objeto de protección. Este ámbito de protección cautelar urbanística será sustituido por el de delimitación del entorno en el momento en que el órgano competente en materia de patrimonio histórico la apruebe.

5. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente ^(156.1).

6. No podrá realizarse obra alguna dentro del perímetro de protección cautelar establecido en el artículo anterior, salvo infraestructuras subterráneas autorizadas por la Administración competente.

Artículo 191. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.
2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

^(156.1) Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

Artículo 192. Suelo no urbanizable de especial protección paisajística (OE)

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos conformados por espacios de alto valor paisajístico, cerros-testigo, que configuran las formas de relieve más destacables del municipio, al situarse en los entornos periféricos del término municipal, así como espacios intersticiales entre arroyos y recursos hidrológicos o zonas protegidas. Acogen retazos aislados del agrosistema del olivar y cereales, bien adaptado a las características físicas del sustrato (zonas norte -complejo serrano de interés ambiental y entorno- y sur), así como los espacios de canteras, a regenerar paisajísticamente.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa correspondiente.

Los suelos incluidos presentan dos tipos de valores: por un lado, su función ecológica (soporte de biocenosis naturales, protección del suelo frente a la erosión, mantenimiento de la biodiversidad, refugio de la vida silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.), y por otro, su interés sobresaliente desde la dimensión paisajística.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes, susceptibilidad a la erosión e inundabilidad. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación del carácter natural de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola

b. AUTORIZABLES:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales
- Edificación pública.

c. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero

- Instalación extractiva
- Instalación agropecuaria.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Industria.

Artículo 193. Suelo no urbanizable de especial protección de recursos culturales (OE)

1. Se integran en este tipo de suelo elementos naturales o contruídos singulares, caracterizados por sus valores arquitectónicos, culturales, históricos, paisajísticos, etnográficos, naturales, o de uso, y que, a pesar de no estar declarados como B.I.C. o aparecer inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además arraigados entre la población local.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa correspondiente mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

a) **Patrimonio cultural etnológico:** conformados por los cortijos existentes en el término municipal, tanto al norte del término municipal y entorno del núcleo urbano como al sur de éstos, debiéndose inventariar y establecer una actuación conjunta de protección y puesta en valor y uso por medio de un Plan Especial.

El Plan establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

a) **Patrimonio cultural etnológico:**

El régimen de autorización se estará a lo establecido por el Organismo autonómico competente, en relación con el Plan Especial que se tramite posteriormente.

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 194. Suelo no urbanizable de carácter rural: “secano”.

1. Incluye terrenos típicos de Campiña, salvo los espacios serranos, caracterizados por una buena capacidad productiva y moderado riesgo de erosión, que se extienden por la mayor parte del suelo rústico, con presencia esporádica de olivares, y con la inclusión de los espacios de márgenes de los arroyos existentes, junto con los secanos dedicados al cereal. Se sitúa en todo el término municipal, descontando las otras unidades ambientales de menor extensión. Aunque perfectamente adaptado a las condiciones naturales del terreno, el reducido grado de cobertura vegetal le hace presentar una moderada susceptibilidad a la erosión. Su capacidad productiva se potencia, en las zonas puntuales de olivar, por las infraestructuras de riego existentes, circunstancia que diferencia estos suelos de la Campiña típica de secano. Se prevén en esta categoría de suelo las actuaciones de interés público. El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa correspondiente.

La plasticidad inherente a los materiales cohesivos de estos suelos puede generar condicionantes de tipo geotécnico (variaciones de volumen y deslizamientos) que afecten a la edificación.

1. El Plan establece el siguiente régimen de usos en este tipo de suelo:

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola

b. AUTORIZABLES:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Establecimientos turísticos o terciarios
- Edificación pública
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras

c. PROHIBIDOS:

- Ninguno

--	--	--	--	--

CAPÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS TERRITORIALES

Artículo 195. Sistemas territoriales (OE)

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema territorial en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación estructural y en el de ordenación completa correspondientes.

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Territoriales:

a. SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

- SG-CI Caminos rurales existentes, con una anchura, prevista desde el Plan, de mínimo de 10 m.
- SG-CI Estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.)
- SG-CI Redes eléctricas de alta tensión.
- SG-CI Depósitos de agua.

b. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

- SG-EL: Parque Periurbano.

3. Para el desarrollo de los sistemas territoriales de espacios libres, en su caso, será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso.

Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

4. Para el Sistema territorial de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa municipal, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen. En general, el ámbito de esta zona corresponde a una banda de 10 metros a cada lado del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter particular.

5. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de dotación o del correspondiente Plan Especial.

6. Red de caminos rurales. Se establece una franja de especial protección correspondiente a 5 m. a cada lado del eje, en la que no se podrá realizar obra de edificación o cerramiento alguno. Además, se incluyen, si los hubiere, los terrenos de los ensanches propios del camino y los taludes que hubiere fuera de esta franja. Se establece como anchura mínima de los caminos 6 m. Los caminos estarán compuestos por la zona de rodadura con anchura mínima de 6 m., las cunetas con anchura mínima de 1 m. y máxima de 2 m., en función de las avenidas de agua correspondientes, y los taludes naturales necesarios para salvar los desniveles con los terrenos colindantes. Las condiciones de tratamiento y mejora de los caminos existentes, se establecerán a través de un proyecto técnico correspondiente.

Las distancias de plantaciones a linderos y caminos, medidas desde la arista superior de explanación, con un mínimo de 5 m. sobre el eje del camino, serán:

- Arbolado de bajo porte: 3m.

- Arboles de porte medio: 4 m.

- Arboles de gran porte: 5 m.

Todo propietario tiene la obligación de mantener abiertas las cunetas en todo el frente de su parcela recayente a camino público, salvo que sea justificada su innecesariedad. El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios a reabrir todas las cunetas necesarias para el correcto uso y funcionamiento de los caminos.

7. Respecto a las redes de infraestructuras que cruzan el suelo no urbanizable, se establece una protección de 6 m. a cada lado del eje de la red.

--	--	--	--	--

ANEXO 0. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PEDRERA.

--	--	--	--	--

--	--	--	--	--

ANEXO 1. RÉGIMEN DE VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO CON ANTERIORIDAD AL PGOU.

--	--	--	--	--

1. Delimitación.

El Plan General delimita en Sectores y Areas de Reforma Interior independientes aquellas áreas de suelo urbano y urbanizable derivadas del anterior Planeamiento General, con planeamiento de desarrollo aprobado, tanto inicialmente, como provisionalmente o con aprobación definitiva, y por tanto pendientes de adquirir algunas de las restantes facultades urbanísticas. Estos sectores y unidades de ejecución estarán en situación transitoria.

2. Desarrollo y Ejecución. Area de reparto y aprovechamiento medio.

a) El desarrollo y ejecución de la Unidades de Ejecución en situación transitoria se realizará conforme a las determinaciones previstas en el anterior planeamiento, en su aprobación y adecuándose a las condiciones señaladas en las mismas.

b) El Plan define a cada Sector o Area de Reforma Interior en situación Transitoria, como una propia e independiente área de reparto asignándole como aprovechamiento medio el correspondiente al aprovechamiento medio resultante de la aplicación del anterior planeamiento.

c) La ejecución de la urbanización y edificación quedarán sujetas a las condiciones generales establecidas en el propio planeamiento de desarrollo, o en su caso subsidiariamente o complementariamente a establecidas en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, y a la Normativa de zonificación tipológica que le sea de aplicación.

3. Plazos para la adquisición de las facultades urbanísticas.

a) El plazo para la adquisición del aprovechamiento urbanístico será el definido en el Plan General, a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

b) El plazo para edificar será de dos años a partir de la adquisición fehaciente del aprovechamiento urbanístico.

4. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

a) El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de suelo incluidos en un ámbito en situación transitoria será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio de su propia área de reparto.

b) Si previa justificación los propietarios de una actuación en situación transitoria hubiesen cedido anteriormente el 10 % del aprovechamiento medio de su Unidad de Ejecución por derivar del desarrollo de un suelo clasificado como urbanizable en el anterior planeamiento, se deducirá dicho porcentaje a efectos del aprovechamiento susceptible de apropiación.

Las NNSSMP de Pedrera se aprobaron definitivamente el 04/10/1996 (BOP 30/01/1997).

El estado del planeamiento de desarrollo previsto en las NNSSMMP de Pedrera, es el siguiente (estableciéndose su régimen de vigencia o transitoriedad, y previamente el inventario de planeamiento urbanístico de la Consejería de vivienda y ordenación del territorio):

Figura	Objeto	Fecha	BOLETIN	
			BOJA	BOP
PEPMF		07/07/1986	01/08/1986	
NNSS		04/10/1996		30/01/1997
NNSS	Terrenos al Noroeste, Ctra. SE-491, Gilena a Pedrera, Margen derecha	07/05/1998		10/10/1998
NNSS	Clasificación terrenos entre Sector R-II y polig.ind.municipal	22/03/2002		02/05/2002
NNSS	Polig. Ind. Centro Sur, reclasificación de terrenos próximos	11/02/2005		14/06/2005
NNSS	Los Leones, dotación de suelo industrial	10/06/2005		14/10/2005
PP	Sector Residencial R-2	19/11/1998		28/04/1999
PP	Sector Residencial R-1	28/01/1999		03/05/1999
PP	Polígono Industrial	18/03/2005		02/06/2005
PP	Polígono Industrial Los Leones	22/11/2006		29/11/2006
PP	P.I Los Leones	11/04/2007		29/11/2007
ED	UA-3	25/09/2008		24/11/2008

- UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO:

- . UA-1. Se ha desarrollado y urbanizado, por lo que se clasifica como suelo urbano consolidado.
- . UA-2. Se ha establecido como suelo urbano consolidado, dado que se trata de un parcelario consolidado, de la información recabada, a derivar, en su caso, en suelo urbano no consolidado si se realiza alguna actuación de reforma interior.
- . UA-3. Se ha establecido como suelo urbano consolidado, dada la previsión de su desarrollo y aprobación de los documentos urbanísticos y urbanización previos a la aprobación definitiva del PGOU.
- . UA-4. Continúa como suelo urbano no consolidado, estableciéndose los parámetros urbanísticos correspondientes en la ficha de planeamiento correspondiente.
- . UA-5. Continúa como suelo urbano no consolidado, estableciéndose los parámetros urbanísticos correspondientes en la ficha de planeamiento correspondiente. Pero previéndose un uso residencial en vez de industrial, parcialmente.
- . UA-6. Se ha establecido como suelo urbano consolidado, dada la consolidación de la actuación, de la información recabada, derivando en suelo urbano no consolidado, si se realiza alguna actuación de reforma interior.
- . UA-7. Se ha ejecutado en su totalidad, por lo que se establece como suelo urbano consolidado.
- . PERI-1. Continúa como suelo urbano no consolidado, estableciéndose los parámetros urbanísticos correspondientes en la ficha de planeamiento correspondiente.
- . PERI-2. Continúa como suelo urbano no consolidado, estableciéndose los parámetros urbanísticos correspondientes en la ficha de planeamiento correspondiente.
- . PERI-3. Continúa como suelo urbano no consolidado, estableciéndose los parámetros urbanísticos correspondientes en la ficha de planeamiento correspondiente.

--	--	--	--

- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE:

- . Sector residencial R-1. Se ha desarrollado en su totalidad y se establece como suelo urbano consolidado.
- . Sector residencial R-2. Se ha desarrollado en su totalidad y se establece como suelo urbano consolidado.
- . Sector industrial I-1. No se ha desarrollado, por lo que continua como suelo urbanizable sectorizado industrial, con los parámetros urbanísticos establecidos en la ficha correspondiente, con una adecuación a la situación actual.

Los derivados de modificaciones de las NNSS:

- . Sector industrial I-2 en terrenos del patrimonio municipal de suelo. Se han desarrollado en su totalidad, por lo que se establece como suelo urbano consolidado.
- . Sector residencial R-3 de los terrenos entre el sector R-2 y el sector industrial de propiedad municipal. Se ha desarrollado en su totalidad y se establece como suelo urbano consolidado.
- . Sector industrial I-3, ampliación del polígono industrial centro sur. Se ha desarrollado en su totalidad, por lo que se establece como suelo urbano consolidado.
- . Sector industrial I-4 "Los Leones". Al no estar culminado en su totalidad, se establece como suelo urbano no consolidado, dada la situación intermedia de tramitación y gestión.
- . Sector junto al cementerio. Aprobado provisionalmente en el año 2004. No se ha desarrollado, y se establece parcialmente como suelo urbano no consolidado dado el grado intermedio de tramitación y gestión, con los parámetros urbanísticos establecidos en la ficha correspondiente.
- . Sector industrial junto a carretera A-353 "Oleo-Pedrera", no se ha desarrollado completamente, y se establece como suelo urbano no consolidado, en atención a su grado intermedio de tramitación y gestión.
- . Sector industrial municipal junto al cementerio, Parque industrial camino de la Sierra, que se prevé su aprobación definitiva de la innovación del planeamiento general antes de la aprobación definitiva del PGOU, por lo que se establece como suelo urbanizable sectorizado, aunque puede llegar a ser suelo urbanizable ordenado, una vez se apruebe definitivamente el Plan Parcial, e incluso como suelo urbano consolidado si se llega a urbanizar, y se aprueban previamente y definitivamente los proyectos de reparcelación y urbanización, también presentados en el Ayuntamiento de Pedrera.
- . Reserva de suelo, al sur. No se ha desarrollado, por lo que se reconvierte parcialmente como suelo urbanizable sectorizado residencial, y parcialmente como suelo urbanizable no sectorizado.

Respecto a los tres primeros sectores previstos en las NNSS y la reserva de suelo, el resto de sectores han sido fruto de modificaciones de dicho planeamiento general.

--	--	--	--	--

ANEXO 2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

--	--	--	--	--