



## **NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN**

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN.

ENERO 2015





## **ÍNDICE:**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.**

**ANEXO DE FICHAS NORMATIVAS Y DE DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**



**NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS**



**NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**

<b>TÍTULO I.</b>	<b>ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.</b>
<b>TÍTULO II.</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.</b>
Capítulo I.	Disposiciones Generales.
Capítulo II.	Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.
Sección 1ª.	Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.
Sección 2ª.	Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.
Sección 3ª.	Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.
Capítulo III.	Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.
<b>TÍTULO III.</b>	<b>INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.</b>
Capítulo I.	Disposiciones Generales.
Capítulo II.	El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.
Sección 1ª.	El Patrimonio Municipal de Suelo.
Sección 2ª.	Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.
Capítulo III.	La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.
Sección 1ª.	Disposiciones Generales.
Sección 2ª.	La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.
Sección 3ª.	La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.
Sección 4ª.	De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.
Sección 5ª.	Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.
Capítulo IV.	El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
<b>TÍTULO IV.</b>	<b>LOS SISTEMAS GENERALES.</b>
Capítulo I.	Disposiciones Generales.
Capítulo II.	Regulación de las Clases de Sistemas Generales.
Sección 1ª.	Sistema General de Comunicaciones.
Sección 2ª.	Sistema General de Espacios Libres.
Sección 3ª.	Sistema General de Vías Pecuarias.
Sección 4ª.	Sistema General de Equipamientos.
Sección 5ª.	Sistema General de Infraestructuras.
Capítulo III.	Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.
Capítulo IV.	Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.
Sección 1ª.	Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.
Sección 2ª.	Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Capítulo IV.	Programación de los Sistemas Generales.

<b>TÍTULO V.</b>	<b>CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.</b>
Capítulo I.	Disposiciones Generales.
Capítulo II.	La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.
Sección 1ª.	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.
Sección 2ª.	Ordenación Estructural de las Distintas Zonas.
Capítulo III.	La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.
Sección 1ª.	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.
Sección 2ª.	Ordenación Estructural de las Distintas Zonas.
Sección 3ª.	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.
Sección 4ª.	Ordenación Estructural de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
Capítulo IV.	La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
Sección 1ª.	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
Sección 2ª.	Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
Sección 30.	Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
Capítulo V.	La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Sección 1ª.	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Sección 2ª.	Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Capítulo VI.	La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable.
Sección 1ª.	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.
Sección 2ª.	Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.
Sección 3ª.	Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General.
<b>TÍTULO VI:</b>	<b>NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL EN EL PLANEAMIENTO.</b>
Capítulo I.	Disposiciones Generales.
Capítulo II.	Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación de Aguas.
<b>TÍTULO VII:</b>	<b>NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.</b>
Capítulo I.	Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Carreteras de la Red de Interés General del Estado.
Sección 1ª.	Delimitación y Protección del Dominio Público Viario.
Sección 2ª.	Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales.
Capítulo II.	Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía.
Sección 1ª.	Delimitación y Protección del Dominio Público Viario.
Sección 2ª.	Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Autonómicas.

Capítulo III.	Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Ferroviaria de Interés General.
Sección 1ª.	Delimitación y Protección del Dominio Público Ferroviario.
Sección 2ª.	Áreas de Cautela de Infraestructuras Ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General.
Capítulo IV.	Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras de Telecomunicaciones.
Capítulo V.	Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Aeroportuarias.

**NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.**

<b>TITULO VIII:</b>	<b>PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.</b>
Capítulo I:	Publicidad de los Instrumentos de Planeamiento.
Capítulo II:	Información de las Determinaciones de los Planes a los Administrados.
<b>TÍTULO IX:</b>	<b>DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.</b>
Capítulo I:	Disposiciones Generales.
Capítulo II:	Instrumentos de Ordenación.
Capítulo III:	Instrumentos de Gestión.
Capitulo IV.	Instrumentos de Ejecución.
<b>TÍTULO X.</b>	<b>INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.</b>
Capítulo I:	Licencias Urbanísticas.
Capitulo II:	Condiciones para el Inicio y Ejecución de Obras.
Capítulo III:	Conservación de Obras y Construcciones.
Sección 1ª.	Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.
Sección 2ª.	Órdenes de Ejecución de Obras y Otras Actuaciones.
Sección 3ª:	Estado de Ruina de la Edificación.
Sección 4ª:	Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.
<b>TÍTULO XI.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS.</b>
Capítulo I.	Condiciones Generales de Edificación.
Sección 1ª.	Disposiciones Generales.
Sección 2ª.	Condiciones de la Parcela Edificable.
Sección 3ª.	Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.
Sección 4ª.	Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.
Sección 5ª.	Condiciones de Edificabilidad.
Sección 6ª.	Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.
Sección 7ª.	Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios.
Sección 8ª.	Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios.
Sección 9ª.	Condiciones de Seguridad en los Edificios.
Capítulo II.	Condiciones Generales de los Usos.
<b>TÍTULO XII.</b>	<b>NORMAS DE URBANIZACIÓN.</b>
Capítulo I:	La Urbanización de los Espacios Viarios.
Capítulo II:	El Trazado del Viario.
Capítulo III:	La Urbanización de los Espacios Libres.
Capítulo IV:	Equipamiento y Mobiliario Urbano
Capítulo V:	La Urbanización del Área Central del Núcleo de Valencina.
Capítulo VI:	Las Infraestructuras y Servicios Urbanos Básicos.
<b>TÍTULO XIII:</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.</b>
Capítulo I:	Disposiciones Generales.
Capítulo II.	Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico.
Sección 1ª:	Disposiciones Preliminares.
Sección 2ª:	Condiciones comunes a todos los niveles de protección.
Sección 3ª:	Nivel I, Protección de la Memoria Histórica.
Sección 4ª:	Nivel II, Protección Ambiental del Núcleo Tradicional.
Sección 5ª:	Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados.



Sección 6ª: Nivel III. Protección de Construcciones del Medio Rural.  
 Sección 7ª: Protección Etnológica en Edificaciones Catalogadas.  
 Sección 8ª: Espacios Libres Catalogados.  
 Sección 9ª: Normas de Procedimiento.  
 Capítulo III. Normas de Protección del Espacio Urbano.  
 Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano.  
 Sección 2ª. Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación.

**TÍTULO XIV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**  
 Capítulo I: Disposiciones Generales.  
 Capítulo II: De las Intervenciones Arqueológicas.  
 Capítulo III: De las Medidas de Protección del Patrimonio Arqueológico.  
 Capítulo IV: De los Procedimiento de las Actividades Arqueológicas.  
 Capítulo V: De la Conservación y Difusión del Patrimonio Arqueológico.  
 Capítulo VI: De las Infracciones y Sanciones en Materia Arqueológica.

**TÍTULO XV. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.**

Capítulo I: Disposiciones Generales.  
 Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.  
 Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.  
 Sección 2ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior.  
 Sección 3ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas del Suelo Urbano.

Subsección Primera: Condiciones Particulares de las Zonas Provenientes de las Normas Subsidiarias.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares de las Zonas Provenientes de Planes Parciales Aprobados u Otros Instrumentos Reguladores de las Condiciones Urbanísticas.

Sección 4ª. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado.

Capítulo III: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

Sección 2ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintos Sectores, Áreas y Unidades de Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 4ª. Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.

Sección 5ª. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado.

Capítulo IV: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Ordenado.

Sección 2ª. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa.

Sección 3ª. Actuaciones Previas y Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado.

Sección 4ª. Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Ordenado.

Sección 5ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Ordenado.

Capítulo V: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 10. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 2ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Sección 3ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Capítulo VI: Ordenación No Estructural de las distintas Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

**Capítulo VII: La Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.**

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

Sección 2ª. Disposiciones Generales.

Sección 3ª. Ordenación del Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

**DISPOSICIONES ADICIONALES.**

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**



## NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

### TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

#### Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina de la Concepción es la revisión con adaptación completa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en virtud de resolución de 22 de octubre de 1987 y de su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción de fecha de 25 de marzo de 2009.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

- a. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.
  - b. Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.
  - c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesarios para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.
  - d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.
  - e. Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.
  - f. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.
  - g. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección.
  - h. Establece la normativa urbanística de protección para el Patrimonio Arqueológico de Valencina.
3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada preceptiva en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:
- a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.
  - b. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

- c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.
- d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.
- e. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.
- f. Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.
- g. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.
- h. Define la media dotacional para las distintas zonas del suelo urbano.

#### Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

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

#### Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

- a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
- b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.
- e. Cuando una innovación, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, conlleven un incremento superior al veinticinco por ciento (25%) de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados considerados como Sectores en el presente Plan.
- f. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

- g. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
  - h. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.
4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.
5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:
- a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.
  - b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.
  - c. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.
  - d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.
  - e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
  - f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
  - g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
  - h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.
  - i. Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

**Artículo 1.4. Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.**

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.
- b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.
- c. El plano de Estructura de Articulación Territorial, a escala 1:10.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas básicos de la ordenación y los usos globales de los suelos urbanos y urbanizables. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- d. El plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:10.000. Este plano delimita las distintas zonas en que se divide el Suelo No Urbanizable a los efectos de su protección. Su contenido tiene carácter estructural o pormenorizado en función de los tipos de Suelo No Urbanizable de que se trate.
- e. El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:4.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Estructura de Articulación Territorial. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano consolidado, los sectores de suelo urbano no consolidado, el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado y las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- f. Los planos de Protección y Ordenación de la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción-Castilleja de Guzmán para el término municipal de Valencina de la Concepción a escala 1:10.000. Estos planos expresan las determinaciones urbanísticas de protección y ordenación de la Zona Arqueológica. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- g. El plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa, además de los contenidos básicos del plano anterior, la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación, usos pormenorizados y alturas para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no



- consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural y arquitectónico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada, excepto aquellos contenidos que para mayor claridad del planeamiento sean reiterados del plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
- h. El plano de Afecciones Territoriales a escala 1:10.000. Este plano señala las distintas afecciones sobre el uso y/o dominio del suelo y la posibilidad de edificar o realizar transformaciones sobre este derivadas de las legislaciones sectoriales. Su contenido tiene carácter estructural o pormenorizado, normativo o directivo, en función de las servidumbres o limitaciones impuestas por la legislación de que se trate.
  - i. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los principales datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

#### **Artículo 1.5. Interpretación del Plan General.**

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## **TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **Capítulo I. Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

#### **Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.**

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

#### **Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.**

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en el TR de la Ley del Suelo y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.
2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:
  - a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
  - b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.
3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Condiciones Generales de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos,

cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

#### **Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.**

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

- a. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.
- b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
- c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

### **Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.**

#### **Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.**

#### **Artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.**

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados anteriormente, los siguientes:

- a. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
- b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### **Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.**

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

- a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectos al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4 y 2.5 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.
- b. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:
  - i. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.  
El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.  
El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
  - ii. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

#### **Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.**

1. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Ejecutar las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar.
- b. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

- a. Solicitar y obtener las licencias las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
  - b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
  - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Esta cesión podrá ser sustituida mediante:
    - i. La cesión de suelos con destino a espacios libres, dotaciones o viales públicos del suelo urbano que no se encuentren incluidos en unidades de ejecución, mediante el procedimiento de transferencias de aprovechamiento previsto en el artículo 139.1.b. de la LOUA. Estas transferencias de aprovechamiento deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y cumplir los requisitos establecidos en el artículo 62 de la LOUA.
    - ii. Una compensación monetaria sustitutiva de las contempladas en el artículo 64 de la LOUA, con los requisitos y formalidades previstos en dicho artículo.
  - d. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido.
3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

## **Artículo 2.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.**

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

- a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectos al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4 y 2.7 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.  
A estos efectos, la cesión de la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez (10%) por ciento del aprovechamiento objetivo asignado al suelo por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.
- b. Los propietarios de este suelo tienen derecho al noventa (90%) por ciento del aprovechamiento objetivo.
- c. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:
  - i. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.  
El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las

correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

- ii. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
- d. Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

## **Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.**

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
- b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

- a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.
- b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.
- e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

- g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- h. Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### **Artículo 2.10. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.**

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

- a. La vigencia de la ordenación detallada determina:
  - i. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
  - ii. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.
  - iii. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.
  - iv. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.
- b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:
  - i. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

- ii. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- iii. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.
- c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - i. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha equidistribución resulte necesaria.
  - ii. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
  - iii. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
  - iv. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
  - v. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

#### **Artículo 2.11. Condición de Solar.**

A los efectos de este Plan y de conformidad con el apartado 4 del artículo 148 de la LOUA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística:

- a. Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.
- b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c. Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente.
- d. Que tenga señaladas las alineaciones y rasantes, así como el resto de las determinaciones urbanísticas necesarias para realizar el control urbanístico.
- e. Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como



necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

## **Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.**

### **Artículo 2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.**

1. En el suelo urbanizable ordenado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
- b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicataria de la misma.
- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

- a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.
- b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia o autorización municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.
- e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- h. Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

### **Artículo 2.13. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.**

El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

- a. La vigencia de la ordenación detallada determina:
  - i. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
  - ii. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.
  - iii. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.
  - iv. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.
  - v. La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.
- b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:
  - i. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
  - ii. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
  - iii. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.
- c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - i. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

- ii. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- iii. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- iv. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- v. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

#### **Artículo 2.14. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
- b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4. es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### **Artículo 2.15. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

#### **Artículo 2.16. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4, incluyen:

- a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- b. El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.
- c. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### **Artículo 2.17. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

### Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 2.18. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4, incluyen:

- a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- b. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, además de los señalados en el apartado 1.a. anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a., se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b., el derecho reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

#### Artículo 2.19. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- a. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.18.1.a. anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales. En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.
- b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:
  - i. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
  - ii. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- iii. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- iv. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- v. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

- c. Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía del diez (10 %) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. Mediante Ordenanza municipal podrá modularse la cuantía de la prestación compensatoria.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

### **Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.**

#### **Artículo 2.20. De Carácter General.**

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

#### **Artículo 2.21. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.**

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos con anterioridad, conlleva sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

#### **Artículo 2.22. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.**

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conlleva sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conlleva sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

#### **Artículo 2.23. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.**

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada completa de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conlleva sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada completa de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conlleva sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

#### **Artículo 2.24. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.**

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conlleva sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

#### **Artículo 2.25. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.**

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conlleva el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.



### **TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**

#### **Capítulo I. Disposiciones Generales.**

##### **Artículo 3.1. Criterios Generales.**

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.
2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.
3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

##### **Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.**

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:
  - a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
  - b. Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
  - c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
  - d. Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.
  - e. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.
  - f. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.
  - g. Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.
  - h. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.
2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:
  - a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
  - b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de protección oficial.
  - c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección Municipal y Autonómica u otros tipos de promoción a precio tasado.
  - d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.
  - e. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

##### **Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.**

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

#### **Capítulo II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.**

##### **Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo.**

##### **Artículo 3.4. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.**

1. El Ayuntamiento utilizará el Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:
  - a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
  - b. Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.
  - c. Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
  - d. Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal en el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

##### **Artículo 3.5. Naturaleza.**

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

##### **Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.**

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

##### **Artículo 3.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.**

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.
2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 3.2 anterior.

### **Artículo 3.8. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.**

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

- a. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.
- b. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en la LOUA.
- d. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
- e. Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.
- f. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

### **Artículo 3.9. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.**

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a. El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:
  - i. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
  - ii. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
  - iii. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

iv. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la muy mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.

v. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

- b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.
- c. A cualquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.
- c. La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, hasta un veinticinco (25%) por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

### **Artículo 3.10. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.**

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

- a. Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.
- b. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
- c. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
- d. Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la

celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

## **Sección 2ª. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.**

### **Artículo 3.11. Reservas Municipales de Terrenos.**

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:
  - a. Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
  - b. Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.
  - c. Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.
4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.
5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:
  - a. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.
  - b. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.
6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

### **Artículo 3.12. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.**

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.
2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

### **Artículo 3.13. Derecho de Superficie.**

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.
2. Los derechos de superficie se registrarán por lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del TR de la Ley del Suelo.

### **Artículo 3.14. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.**

1. A los efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.
2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.
3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.
5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.
6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

### **Artículo 3.15. Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.**

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.
3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

### **Artículo 3.16 Otras Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.**

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

### **Capítulo III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.**

#### **Sección 1ª. Disposiciones Generales.**

##### **Artículo 3.17. Criterios Generales.**

1. En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.2 anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.
3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

##### **Artículo 3.18. Compatibilidad de los Distintos Tipos de Actuaciones de Vivienda Protegida.**

En el suelo que el presente Plan califique o precalifique con destino a viviendas protegidas, el tipo de protección se fijará en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el presente Plan, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la totalidad de la reserva se destinará a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

#### **Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.**

##### **Artículo 3.19. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado determina el porcentaje de la edificabilidad residencial que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos, en los términos establecidos en el artículo 3.18 anterior.

##### **Artículo 3.20. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Calificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.**

Las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística, relativas a la calificación del suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas, en las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado o sectores del suelo urbanizable sectorizado, para los que establezca con carácter potestativo la ordenación pormenorizada completa, podrá ser alterada mediante modificación de planeamiento con nivel de plan especial o de plan parcial de ordenación, respectivamente.

#### **Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.**

##### **Artículo 3.21. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.**

Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial deberán contener las determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones fijadas por la legislación vigente y las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el momento de su formulación.

##### **Artículo 3.22. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.**

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.
2. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

#### **Sección 4ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.**

##### **Artículo 3.23. Criterios Generales.**

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.
2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.
3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:
  - a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.
  - b. La ubicación espacial de las tipologías.



- c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.
4. A los efectos del apartado anterior, se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán determinar libremente los coeficientes de uso y tipología aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas, en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación.

**Artículo 3.24. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Este Plan General.**

1. El presente Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, los coeficientes de uso y tipología para las viviendas, calificadas o precalificadas por el mismo, sujetas a algún régimen de protección pública.
2. La aplicación de los coeficientes indicados concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de viviendas sujetas a protección no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

**Artículo 3.25. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Planes de Sectorización.**

Los Planes de Sectorización que se formulen aplicarán el coeficiente señalado en el artículo anterior y con los mismos efectos en él establecidos sobre la equidistribución.

**Artículo 3.26. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.**

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.
2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del artículo 3.23 anterior.
3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

**Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.**

**Artículo 3.27. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.**

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.
2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

**Artículo 3.28. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.**

1. La descalficación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:
- a. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.
  - b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.
  - c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalficación.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.
3. La descalficación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.
4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.
5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

### **Artículo 3.29. Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.**

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:
  - a. Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.
  - b. Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

### **Artículo 3.30. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.**

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y en el suelo urbanizable ordenado, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y en el urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
3. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

## **Capítulo IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.**

### **Artículo 3.31. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.**

1. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:
  - a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
  - b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.
2. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:
  - a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona histórica de Valencina de la Concepción.
  - b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
  - c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
  - d. Resto de zonas urbanas.

## **TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.**

### **Capítulo I. Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 4.1. Definición y Clases.**

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.
2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:
  - a. Sistema General de Comunicaciones.
  - b. Sistema General de Espacios Libres.
  - c. Sistema General de Vías Pecuarias.
  - d. Sistema General de Equipamientos.
  - e. Sistema General de Infraestructuras.

#### **Artículo 4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.**

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.
2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan General y de conformidad con los siguientes criterios:
  - a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
  - b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
  - c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

#### **Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.**

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.
4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

#### **Artículo 4.4. Tipos de Sistemas Generales.**

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:
  - a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
  - b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

#### **Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.**

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin

perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

#### **Artículo 4.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.**

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

#### **Artículo 4.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.**

El presente Plan General no establece clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto cuando explícitamente se indique lo contrario, sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su valoración y/o obtención.

#### **Artículo 4.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.**

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

4. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

## **Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.**

### **Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones.**

#### **Artículo 4.9. Composición del Sistema General de Comunicaciones.**

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

- a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.
- b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
- c. Ferroviario.
- d. Infraestructuras para el Transporte de Pasajeros en Plataforma Reservada.
- e. Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

#### **Artículo 4.10. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.**

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de Carreteras y la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

#### **Artículo 4.11. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.**

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de Carreteras y la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

#### **Artículo 4.12. Composición y Regulación del Subsistema Ferroviario.**

1. El subsistema Ferroviario está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar al servicio de la funcionalidad de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario.

#### **Artículo 4.13. Infraestructuras para el Transporte de Pasajeros en Plataforma Reservada.**

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Pasajeros en Plataforma Reservada está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. Las previsiones realizadas por el presente Plan recogen y desarrollan las previsiones del Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla y del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

#### **Artículo 4.14. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.**

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que en desarrollo del presente Plan puedan así establecer los Planes de Sectorización, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías.
2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 5/2001, por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres.**

#### **Artículo 4.15. Composición del Sistema General de Espacios Libres.**

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:
  - a. Parques Urbanos.
  - b. Parques Suburbanos.
  - c. Parques Arqueológicos.
  - c. Áreas de Ocio.

#### **Artículo 4.16. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.**

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:
  - a. Las destinadas al propio mantenimiento.
  - b. Las destinadas a aseos públicos.
  - c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince (15) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

#### **Artículo 4.17. Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.**

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:
  - a. Las destinadas al propio mantenimiento.
  - b. Las destinadas a aseos públicos.
  - c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, cafetería o restauración, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
  - d. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicio de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libres, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
  - e. Las destinadas a otros usos dotacionales de carácter cultural o educativo, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y dos (2) plantas de altura.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el siete y medio (7,5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano.

3. En los Parques Suburbanos podrán implantarse “Huertos Urbanos” hasta en un 20% del total de su superficie. La ordenación del uso y gestión de los “Huertos Urbanos” se realizará mediante la correspondiente Ordenanza Municipal.

#### **Artículo 4.18. Composición y Regulación de los Parques Arqueológicos.**

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Arqueológicos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la puesta en valor, mejora del uso público y protección paisajística de los monumentos arqueológicos y de las zonas de concentración de restos, y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. En los Parques Arqueológicos no se permitirán más usos, obras de urbanización o plantaciones, que las que sean compatibles con los restos que se pretende proteger.
3. Quedan prohibidas todas aquellas construcciones que no respondan al propio mantenimiento de los parques o a facilitar su visita.

#### **Artículo 4.19. Composición y Regulación de las Áreas de Ocio.**

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Áreas de Ocio los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados temporal o permanentemente para la realización de actividades lúdicas y de ocio, tales como ferias, verbenas, reuniones públicas o similares, o que soporten instalaciones destinadas a actividades deportivas, recreativas o expositivas y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. En las Áreas de Ocio se permitirán, además de las instalaciones no edificadas que le sean propias, construcciones para usos dotacionales, comerciales, de hospedaje, de espectáculos y salas de reunión y similares, hasta una superficie edificada máxima de

1.000 M2 por cada 10.000 M2 del Área de Ocio, con una altura métrica máxima de edificación de nueve (9) metros.

3. En las Áreas de Ocio se podrán establecer limitaciones al uso público gratuito a fin de posibilitar el funcionamiento de las actividades indicadas en el apartado 1 de este artículo.

### **Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarias.**

#### **Artículo 4.20. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.**

1. El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias y que se señalan como tales en el Plano de Vías Pecuarias.

2. El suelo del Sistema General de Vías Pecuarias tiene la consideración de Dominio Público de la Junta de Andalucía.

#### **Artículo 4.21. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.**

En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, excepto aquellos tramos para los que se propone su desclasificación.

#### **Artículo 4.22. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.**

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, prevé la desafección, modificación y sustitución de algunos tramos de la citada red de Vías Pecuarias.

2. Las actuaciones administrativas relativas a la desafección, modificación o sustitución de Vías Pecuarias se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

4. Hasta tanto no se produzcan las desafecciones, modificaciones o sustituciones previstas en el presente Plan General, los terrenos de las Vías Pecuarias afectadas se regularán conforme a lo indicado en el apartado anterior.

5. Las características detalladas relativas a la anchura, el trazado, la superficie u otras condiciones morfológicas del Sistema General de Vías Pecuarias, serán las que en cada caso determine la Administración que tenga asignada la competencia.

### **Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos.**

#### **Artículo 4.23. Composición del Sistema General de Equipamientos.**

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

- a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.
- b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:
  - i. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
  - ii. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.
  - iii. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ...etc.
  - iv. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.
  - v. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
  - vi. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.
- d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.
- e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

#### **Artículo 4.24. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.**

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

#### **Artículo 4.25. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.**

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.
3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.
4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso dotacional o no, autorizado en la zona.
- b. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso dotacional autorizado en la zona.

#### **Artículo 4.26. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.**

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.
2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:
  - a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
  - b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
  - c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.
3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

### **Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras.**

#### **Artículo 4.27. Composición del Sistema General de Infraestructuras.**

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua y el abastecimiento energético.
2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:
  - a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
  - b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

#### **Artículo 4.28. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.**

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.8 anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.
2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.
3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.
4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.
5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución

tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

#### **Artículo 4.29. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.**

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
  - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
  - b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
4. En suelos urbanos y urbanizables de uso global residencial las redes discurrirán bajo el dominio público.
5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.
6. Con independencia de las competencias de la compañía suministradora, el Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

#### **Artículo 4.30. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.**

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
  - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
  - b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
  - c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables de uso global residencial.
4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser



necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables de uso global residencial las redes discurrirán por el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. Con independencia de las competencias de la compañía suministradora, el Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

- a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.
- b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
- c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

### **Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.**

#### **Artículo 4.31. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.**

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

- a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
- b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante su expropiación.
- c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

#### **Artículo 4.32. Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.**

1. Los suelos de sistemas generales que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, pero sí a áreas de reparto, y que no hayan sido objeto de

ocupación directa o expropiación se adscribirán en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

- a. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:
  - i. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
  - ii. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
- b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

#### **Artículo 4.33. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.**

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

#### **Artículo 4.34. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.**

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

#### **Capítulo IV. Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.**

##### **Sección 1ª. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.**

##### **Artículo 4.35. Colaboración en la Ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.**

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la obtención y urbanización de las vías o tramos de las mismas del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.
2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el presente Plan General determina unas contraprestaciones económicas para la adquisición y ejecución de los sistemas generales.

##### **Artículo 4.36. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Espacios Libres.**

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la obtención y urbanización del Sistema General de Espacios Libres.
2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el presente Plan General determina unas contraprestaciones económicas para la adquisición y ejecución de los sistemas generales.

##### **Artículo 4.37. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.**

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.
2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 4.27 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.
3. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.
4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.
5. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los

propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

6. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

- i. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.
- ii. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.
- iii. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

7. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

8. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

##### **Artículo 4.38. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.**

1. Salvo pacto en contrario, el abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá:

- i. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.
- ii. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.
- iii. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

2. Las cantidades establecidas para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal por este Plan General o por los Planes Especiales previstos en el artículo 4.26 anterior, se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas.

##### **Artículo 4.39. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.**

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.26 del presente Título.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

## **Sección 2ª. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

### **Artículo 4.40. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de Comunicaciones, subsistema de Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.
2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución de otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.
3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

## **Capítulo IV. Programación de los Sistemas Generales.**

### **Artículo 4.41. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.
2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

### **Artículo 4.42. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.
2. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.
3. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

## **TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.**

### **Capítulo I. Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 5.1.1. Contenido y Alcance.**

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.
2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en: Título XV, Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo; Título XIII, Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbano; Título XIV, Protección del Patrimonio Arqueológico; Título VI, Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural; y Título VII, Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.
3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos IX, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y XI, Condiciones Generales de Edificación y Usos.

#### **Artículo 5.1.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.**

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Estructura de Articulación Territorial, Ordenación del Suelo No Urbanizable y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

## **Capítulo II. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.**

### **Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.**

#### **Artículo 5.2.1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso global a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación del nivel de densidad residencial.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

#### **Artículo 5.2.2. Alcance de la Determinación del Uso Global.**

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título de Condiciones Generales de Edificación y Usos.

4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

#### **Artículo 5.2.3. Alcance de la Determinación del Nivel de Densidad Residencial.**

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado el nivel de densidad residencial, de acuerdo a lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA.

2. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, ajustarán la densidad residencial resultante dentro del nivel establecido para la zona en la que se incluyan.

#### **Artículo 5.2.4. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.**

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

- a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.
- b. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

### **Sección 2ª. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas.**

#### **Artículo 5.2.5. Fichas de Determinaciones de Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.**

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

### **Capítulo III. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.**

#### **Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.**

#### **Artículo 5.3.1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso global a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación del nivel de densidad residencial.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

#### **Artículo 5.3.2. Alcance de la Determinación del Uso Global.**

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título de Condiciones Generales de Edificación y Usos.

4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

#### **Artículo 5.3.3. Alcance de la Determinación del Nivel de Densidad Residencial.**

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución, el nivel de densidad residencial, de acuerdo a lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA.

2. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, ajustarán la densidad residencial resultante dentro del nivel establecido para la zona en la que se incluyan.

#### **Artículo 5.3.4. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.**

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último, ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

## **Sección 2ª. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas.**

### **Artículo 5.3.5. Fichas de Determinaciones de Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado No incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.**

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR O UNIDADES DE EJECUCIÓN, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO.

## **Sección 3ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.**

### **Artículo 5.3.6. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento, áreas de reforma interior o unidades de ejecución las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación del nivel de densidad residencial.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

### **Artículo 5.3.7. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.**

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior y unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título de Condiciones Generales de Edificación y Usos.
4. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos ámbitos del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

### **Artículo 5.3.8. Alcance de la Determinación del Nivel de Densidad Residencial.**

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior y unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado, el nivel de densidad residencial, de acuerdo a lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA.
2. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos ámbitos del suelo urbano no consolidado, deberán establecer la densidad residencial final, entre la mínima y máxima del nivel de densidad establecido por el presente Plan General.

### **Artículo 5.3.9. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.**

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma de interior o unidades de ejecución que delimita en el suelo urbano no consolidado, la

edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

## **Sección 4ª. Ordenación Estructural de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.**

### **Artículo 5.3.10. Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.**

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR O UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

## **Capítulo IV. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.**

### **Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.**

### **Artículo 5.4.1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación del nivel de densidad residencial.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. La delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

### **Artículo 5.4.2. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.**

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título de Condiciones Generales de Edificación y Usos.
4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

### **Artículo 5.4.3. Alcance de la Determinación del Nivel de Densidad Residencial.**

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado el nivel de densidad residencial, de acuerdo a lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA.

2. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores deberán establecer la densidad residencial final, entre la mínima y máxima del nivel de densidad establecido por el presente Plan General.

#### **Artículo 5.4.4. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.**

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

#### **Artículo 5.4.5. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

#### **Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.**

#### **Artículo 5.4.6. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

#### **Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.**

#### **Artículo 5.4.7. Delimitación de las Áreas de Reparto.**

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado es la que se contiene en los Planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

#### **Artículo 5.4.8. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.**

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado, se establece en las FICHAS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

### **Capítulo V. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

#### **Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

#### **Artículo 5.5.1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Los usos incompatibles.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.

#### **Artículo 5.5.2. Alcance de la Determinación de los Usos Incompatibles.**

1. El presente Plan determina para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles en dichos ámbitos.
2. Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:
  - a. Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan.
  - b. Incompatibles según el uso global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

#### **Artículo 5.5.3. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.**

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:
  - a. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
  - b. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
  - c. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
  - d. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

#### **Artículo 5.5.4. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.**

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garanticen la conexión con los sistemas generales exteriores.
2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:



- a. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.
- b. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

## **Sección 2ª. Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

### **Artículo 5.5.5. Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

## **Capítulo VI. La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable.**

### **Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.**

#### **Artículo 5.6.1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

### **Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.**

#### **Artículo 5.6.2. Ámbito de Aplicación.**

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General y al clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado, hasta tanto no se produzca su sectorización.

#### **Artículo 5.6.3. Definición de Núcleo Urbano.**

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbanístico a los efectos del presente Plan General, a los ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

#### **Artículo 5.6.4. Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.**

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos

urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico,...etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

- a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

### **Subsección Primera: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.**

#### **Artículo 5.6.5. Segregaciones de Naturaleza Rústica.**

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

A los efectos de la aplicación de la legislación agraria sobre Unidades Mínimas de Cultivo, se entenderá que los suelos son de regadío cuando, además de estar este efectivamente implantado, estén destinados a productos típicos hortícolas.

#### **Artículo 5.6.6. Parcelaciones de Fincas.**

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

- a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b. La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de 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. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados y que la superficie de los lotes sea superior a la Unidad Mínima de Cultivo establecida en la legislación agraria.
- c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a 20.000 M2 en regadío y 40.000 en secano. En este caso, el Ayuntamiento no podrá declarar la innecesariedad de la licencia municipal hasta tanto compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas.

4. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

5. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

#### **Artículo 5.6.7. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.**

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. 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, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. 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 o no con encintado de aceras.
- c. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de estos servicios discurra 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 permanente o no.
- f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.
- g. Existir publicidad en el terreno o en las 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 su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
- h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. 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 cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

#### **Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.**

##### **Artículo 5.6.8. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.**

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

- a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
- b. Las de carácter público local, al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

- c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
- d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
- e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbanístico no previsto por el planeamiento.

#### **Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.**

##### **Artículo 5.6.9. Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.**

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

##### **Artículo 5.6.10. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.**

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

- a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- c. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto al suelo urbano o urbanizable clasificado por el presente Plan, a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- d. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 M<sup>2</sup> construidos.

##### **Artículo 5.6.11. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.**

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido

mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

### **Sección 3ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General.**

#### **Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.**

##### **Artículo 5.6.12. Zonificación.**

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de aguas; dominio público hidráulico. Cauces y riberas.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental; vías pecuarias.
3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de patrimonio; zonas arqueológicas.
4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de transporte; carreteras y ferrocarriles.

##### **Artículo 5.6.13. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación de Aguas. Cauces y Riberas.**

1. Se incluyen en esta categoría los cauces grafiados en Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
2. Esta zona es espacialmente coincidente con otras zonas delimitadas en el suelo no urbanizable por el presente Plan. Las actuaciones que se autoricen deberán cumplir simultáneamente la regulación de todas las zonas que resulten de aplicación.
3. En esta zona será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril, la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y los Reales Decretos 606/2.003, de 23 de mayo, y 9/2008, de 11 de enero, por los que se modifica el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
4. En todo caso y aun cuando no se encuentren representados en los planos, la normativa indicada en el apartado anterior se aplicará a todos los suelos que puedan ser considerados cauces en aplicación de la definición realizada en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, antes indicado.

##### **Artículo 5.6.14. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.**

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

##### **Artículo 5.6.15. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio. Áreas Arqueológicas.**

1. Se incluyen en esta categoría las áreas arqueológicas señaladas en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Esta zona es espacialmente coincidente con otras zonas delimitadas en el suelo no urbanizable por el presente Plan. Las actuaciones que se autoricen deberán cumplir simultáneamente la regulación de todas las zonas que resulten de aplicación.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 16/1.885 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como las Normas del Título de Protección del Patrimonio Arqueológico.

##### **Artículo 5.6.16. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras. Carreteras y Ferrocarriles.**

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras terrestres señaladas en el Plano de Afecciones Territoriales.
2. Esta zona es espacialmente coincidente con otras zonas delimitadas en el suelo no urbanizable por el presente Plan. Las actuaciones que se autoricen deberán cumplir simultáneamente la regulación de todas las zonas que resulten de aplicación.
3. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 8/2.001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1.988 de 29 de julio de Carreteras del Estado y sus correspondientes reglamentos, así como la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

#### **Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial y por este Plan General.**

##### **Artículo 5.6.17. Zonificación.**

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación Territorial

1. Suelo no urbanizable de especial protección: Escarpes y Formas Singulares del Relieve.
  2. Suelo no urbanizable de especial protección: Espacios Agrarios de Interés. Plataforma del Aljarafe.
  3. Suelo no urbanizable de especial protección: Espacios Agrarios de Interés. Campiña.
  4. Suelo no urbanizable de especial protección: Sistema Hidrológico.
  5. Suelo no urbanizable de especial protección: Red de Espacios Libres. Parque Cultural del Aljarafe Norte.
  6. Suelo no urbanizable de especial protección: Corredores Verdes.
- Del mismo modo, se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por este Plan General:
7. Suelo no urbanizable de especial protección: Vías Verdes y Caminos Principales
  8. Suelo no urbanizable de especial protección: Valores Ecológicos-Ambientales.
  9. Suelo no urbanizable de especial protección: Zona de Interés para las Aves.
  10. Suelo no urbanizable de especial protección: Entorno Paisajístico.

##### **Artículo 5.6.18. Alcance y Señalamiento de las Actividades y Usos Genéricos y Susceptibles de Autorización**

1. Se consideran actividades y usos genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias.
2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún

uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable de las presentes Normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización, así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones serán asimismo las contempladas en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable de las presentes Normas.

#### **Artículo 5.6.19. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Escarpes y Formas Singulares del Relieve.**

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Sin perjuicio de la regulación de usos que se realiza en los apartados siguientes, serán igualmente de aplicación las siguientes normas:

- En esta zona no podrán autorizarse actuaciones que supongan su aterrazamiento, edificación, o pérdida de cubierta arbórea o forestal en todos aquellos terrenos con pendientes superiores al 10% en un 25 % de su superficie.
- Los proyectos de infraestructuras que afecten a estos ámbitos deberán realizar un estudio específico de su incidencia y minimizar su impacto sobre la estabilidad de las laderas, la escorrentía superficial y el paisaje.
- Con el objetivo de garantizar la estabilidad de sus laderas, las actuaciones sobre los suelos de esta zona tendrán como objetivo el mantenimiento y la recuperación de la vegetación arbórea o forestal y, en su caso, de las plantaciones de olivares localizadas en ellas.

En relación a los usos y actividades:

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

- a. Agrícola en secano o regadío.
- b. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- c. Ganadería en régimen libre.
- d. Cinegética
- e. Apicultura.
- f. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

##### **AGROPECUARIOS:**

- a. Repoblación forestal.
- b. Picaderos, tentaderos, instalaciones para la doma de animales y similares.
- c. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
- d. Casetas de aperos de labranza.
- e. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola, sólo en edificaciones preexistentes.
- f. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria, sólo sobre edificaciones preexistentes.

##### **INFRAESTRUCTURAS:**

- a. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
- b. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
- c. Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.
- d. Infraestructuras eléctricas existentes y antenas al servicio de su funcionamiento.

##### **ACTIVIDADES DE OCIO DE LA POBLACIÓN.**

- a. Alojamientos rurales, sólo sobre edificaciones preexistentes.
- b. Instalaciones de restauración, sólo sobre edificaciones preexistentes.
- c. Otras actividades de ocio, que no conlleven nuevas edificaciones permanentes.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

4. El Ayuntamiento de Valencina de la Concepción redactará en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan un Plan Especial de Protección y Mejora del Medio Natural, Rural y del Paisaje.

#### **Artículo 5.6.20. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Espacios Agrarios de Interés Plataforma del Aljarafe.**

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

- a. Agrícola en secano o regadío.
- b. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- c. Ganadería en régimen libre.
- d. Cinegética.
- e. Apicultura.
- f. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáficas, estaciones climatológicas,...etc.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

##### **AGROPECUARIOS:**

- a. Repoblación forestal.
- b. Picaderos, tentaderos, instalaciones para la doma de animales y similares.
- c. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
- d. Casetas de aperos de labranza.
- e. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- f. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria, sólo sobre edificaciones preexistentes.

##### **INDUSTRIAL:**

- a. Industrias vinculadas al medio rural.

##### **ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL MEDIO NATURAL:**

- a. Adecuaciones naturalísticas.
- b. Adecuaciones recreativas.
- c. Parques rurales.

##### **INFRAESTRUCTURAS:**

- a. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
- b. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
- c. Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

##### **ACTIVIDADES DE OCIO**

- a. Alojamientos rurales.
- b. Instalaciones de restauración.
- c. Otras actividades de ocio, que no conlleven nuevas edificaciones permanentes.

##### **ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.**

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

#### **Artículo 5.6.21. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Espacios Agrarios de Interés Campiña.**

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

- a. Agrícola en secano o regadío.
- b. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- c. Ganadería en régimen libre.
- d. Cinegética.
- e. Apicultura.
- f. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáficas, estaciones climatológicas,...etc.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

##### **AGROPECUARIOS:**

- a. Repoblación forestal.
- b. Ganadería en régimen estabulado.
- c. Picaderos, tentaderos, instalaciones para la doma de animales y similares.
- d. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
- e. Casetas de aperos de labranza.
- f. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- g. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria, sólo sobre edificaciones preexistentes.

##### **INDUSTRIAL:**

- a. Industrias vinculadas al medio rural.

##### **ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL MEDIO NATURAL:**

- a. Adecuaciones naturalísticas.
- b. Adecuaciones recreativas.
- c. Parques rurales.

##### **INFRAESTRUCTURAS:**

- a. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
- b. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
- c. Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

##### **ACTIVIDADES DE OCIO:**

- a. Alojamientos rurales.
- b. Instalaciones de restauración.
- c. Otras actividades de ocio.

##### **ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.**

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

#### **Artículo 5.6.22. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sistema Hidrológico.**

1. Se incluyen en esta categoría las márgenes de los cauces del arroyo del Judío, arroyo del Pié de Palo y arroyo de las Cabezas, de acuerdo con la delimitación realizada en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Esta zona es espacialmente coincidente con otras zonas delimitadas en el suelo no urbanizable por el presente Plan. Las actuaciones que se autoricen deberán cumplir simultáneamente la regulación de todas las zonas que resulten de aplicación.

3. Sobre esta zona se prohíbe cualquier actuación que conlleve remoción del terreno, pérdida de la vegetación o el arbolado o transformaciones inadecuadas del paisaje, así como cualquier tipo de edificación, provisional o permanente.

#### **Artículo 5.6.23. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Red de Espacios Libres. Parque Cultural del Aljarafe Norte.**

1. Se incluyen en esta categoría las actuaciones previstas en el presente Plan, en desarrollo del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, para la puesta en valor, mejora del paisaje y mejora del uso público de algunos elementos singulares del Patrimonio Arqueológico de Valencina.

2. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

3. Sobre los suelos incluidos en esta zona se prohíbe cualquier actuación privada, permitiéndose sólo las actuaciones públicas destinadas a la mejora de las condiciones de protección, del entorno paisajístico y de la accesibilidad pública al Patrimonio Cultural, previo informe de la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

#### **Artículo 5.6.24. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Corredores Verdes.**

1. Se incluyen en esta categoría las actuaciones previstas en el presente Plan, en desarrollo del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, para la implantación del sistema de espacios de libres territoriales.

2. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

3. El trazado y ejecución de los Corredores Verdes se realizará de acuerdo con las siguientes directrices:

- a. Su sección permitirá el tráfico peatonal y ciclista en los dos sentidos.
- b. Los puntos de acceso a los corredores impedirán el paso de los vehículos a motor.
- c. El firme se ejecutará con zahorras naturales.
- d. La señalización y los elementos de apoyo se adaptarán al entorno natural y responderán a un mismo concepto de diseño a fin de ofrecer una imagen común, debiendo atenderse, en el caso de los espacios integrados en la Red de Espacios Protegidos de Andalucía, al manual de señalización aprobado por la administración competente para dicha Red.
- e. Serán prioritarios a efectos de actuaciones de reforestación.

4. Las instalaciones, construcciones o edificaciones que pudieran ejecutarse en los márgenes de los Corredores Verdes, se retirarán del lindero que de frente a los mismos una distancia mínima de 5 veces su altura.

5. En los linderos de las fincas particulares que den frente a los Corredores Verdes, los vallados se realizarán del modo tradicional rural, prohibiéndose cerramientos de características urbanas.

#### **Artículo 5.6.25. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Verdes y Caminos Principales.**

1. Se incluyen en esta categoría las actuaciones previstas en el presente Plan para la configuración de una red municipal de vías verdes, complementaria a la red metropolitana, que enlace los ámbitos urbanos con el medio rural.

2. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

3. La ejecución o mejora de las Vías Verdes y Caminos Principales, se realizará de acuerdo con las siguientes directrices:

- a. Su sección permitirá el tráfico peatonal y ciclista en los dos sentidos.

- b. Se limitará el tráfico de los vehículos a motor, permitiendo preferentemente el tráfico agrícola.
  - c. El firme se ejecutará con zahorras naturales.
  - d. La señalización y los elementos de apoyo se adaptarán al entorno natural y responderán a un mismo concepto de diseño a fin de ofrecer una imagen común.
  - e. Se preverán las actuaciones necesarias para el descanso de las personas, así como los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos, a fin de facilitar el uso público de la red.
  - f. Serán prioritarios a efectos de actuaciones de reforestación.
4. Las instalaciones, construcciones o edificaciones que pudieran ejecutarse en los márgenes de las Vías Verdes y Caminos Principales, se retirarán del lindero que de frente a los mismos una distancia mínima de 5 veces su altura.
5. En los linderos de las fincas particulares que den frente a los Corredores Verdes, los vallados se realizarán del modo tradicional rural, prohibiéndose cerramientos de características urbanas.
6. El Ayuntamiento de Valencia de la Concepción redactará en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan un Plan Especial de Implementación de la Red de Vías Verdes y Caminos Principales.

**Artículo 5.6.26. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Valores Ecológico-Ambientales.**

- 1. Se incluyen en esta categoría los humedales detectados en el término municipal de Valencia de la Concepción.
- 2. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- 3. Sobre esta zona se prohíbe cualquier actuación que conlleve remoción del terreno, pérdida de la vegetación o el arbolado o transformaciones inadecuadas del paisaje, así como cualquier tipo de edificación, provisional o permanente.
- 4. Las instalaciones, construcciones o edificaciones que pudieran ejecutarse en los márgenes de esta zona, se retirarán del lindero que de su perímetro una distancia mínima de 5 veces su altura.

**Artículo 5.6.27. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Zona de Interés para las Aves.**

- 1. Se incluyen en esta categoría las áreas de Campiña en las que se ha detectado la presencia estacional de aves.
- 2. Esta zona es espacialmente coincidente con otras zonas delimitadas en el suelo no urbanizable por el presente Plan. Las actuaciones que se autoricen deberán cumplir simultáneamente la regulación de todas las zonas que resulten de aplicación.
- 3. Cualquier actuación de transformación, edificación o implantación de infraestructuras que se pretenda realizar sobre la zona, deberá realizar un Estudio Biológico y Natural previo a fin de detectar la presencia de vegetación o fauna de interés, las funciones ecológicas de los suelos y de la vegetación, previendo las medidas a adoptar para impedir los efectos negativos que pudieran derivarse.
- 4. Si del Estudio antes indicado se dedujeran daños irreparables para la vegetación o para la fauna que se considerase de interés, las actuaciones no podrán autorizarse.

**Artículo 5.6.28. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Entorno Paisajístico.**

- 1. Se incluyen en esta categoría las áreas del término municipal consideradas de alto valor paisajístico.

- 2. Esta zona es espacialmente coincidente con otras zonas delimitadas en el suelo no urbanizable por el presente Plan. Las actuaciones que se autoricen deberán cumplir simultáneamente la regulación de todas las zonas que resulten de aplicación.
- 3. Sobre esta zona se prohíbe cualquier tipo de transformación, edificación, construcción, instalación o cerramiento que altere el paisaje existente, a estos efectos, sólo se permitirán cerramientos cinegéticos o agrícolas tradicionales, no opacos.
- 4. Transitoriamente hasta tanto se aprueben los Planes de Sectorización de las áreas SUnS-01 y SUnS-02, esta normativa le será de aplicación a una banda de 100 metros de anchura al sur de la carretera A-8077.



## **TÍTULO VI: NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL EN EL PLANEAMIENTO.**

### **Capítulo I. Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 6.1. Aplicación.**

1. El régimen de protecciones y otras medidas que se regulan en el presente Título deriva de las determinaciones de la legislación vigente en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de los bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.
2. El régimen establecido es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a un clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como las reflejadas en las Fichas para el Desarrollo del Planeamiento se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos y deberán ser desarrolladas por las distintas figuras de planeamiento.

#### **Artículo 6.2. Legislación de Aplicación.**

1. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en:
  - a. Ley Autonómica 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - b. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
  - c. Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.
  - d. Decreto 356/2010, de 3 de agosto, de la Autorización Ambiental Unificada.
  - e. Decreto 5/2012, de 17 de enero, de la Autorización Ambiental Integrada.
  - f. Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
  - g. Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
  - h. Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
2. De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentran:
  - a. RDL 1/2001 por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas y sus Reglamentos.
  - b. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
  - c. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
  - d. Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
  - e. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - f. Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.
  - g. RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
  - h. RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

## **Capítulo II. Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación de Aguas.**

#### **Artículo 6.3. Delimitación.**

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a los cauces existentes en el término municipal de Valencina de la Concepción, y en particular a:
  - a. Arroyo del Judío.
  - b. Arroyo del Pié de Palo.
  - c. Arroyo de las Cabezadas.Estos espacios aparecen señalados en los planos de ordenación del término municipal. Del mismo modo, las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales.
2. Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de preferente aplicación las siguientes Leyes, Reglamentos y Planes:
  - a. RDL 01/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
  - b. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
  - c. RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo.
  - d. RD 255/2013, de 17 de mayo, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.
  - e. Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
  - f. Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevenciones de Avenidas en Caudales Urbanos Andaluces.

#### **Artículo 6.4. De las Zonas de Servidumbre y Policía de los Caudales Hidráulicos.**

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el presente Plan General, se deberán respetar las siguientes limitaciones:
  - a. Zona de Servidumbre. Se deberá respetar una banda de cinco (5) metros de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del RDPH).
  - b. Zona de Policía. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de cien (100) metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del RDPH):
    - b.1. Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
    - b.2. Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
    - b.3. Extracciones de áridos.
    - b.4. Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de acampamentos turísticos.
    - b.5. Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
2. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.
3. El planeamiento de desarrollo deberá igualmente respetar las limitaciones y directrices establecidas en el artículo 15 del Plan de Prevenciones de Avenidas en Caudales Urbanos Andaluces.

#### **Artículo 6.5. Del Dominio Público Hidráulico.**

El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General que afecten a los

cauces indicados en el artículo 6.7. anterior deberán dimensionar las obras a realizar sobre dichos cauces para evacuar sin daños la avenida de 500 años de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (artículo 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir), debiéndose obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso o las obras dentro del cauce público (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del RDPH).

#### **Artículo 6.6. Del Abastecimiento de Agua Potable.**

1. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del presente Plan y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.
2. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del dominio público hidráulico, considerando para las aguas subterráneas la normativa y zonificación específica que el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### **Artículo 6.7. Del Saneamiento de Aguas Residuales y los Vertidos.**

1. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.
2. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse en la propia industria a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales,...etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración.  
Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.
3. Se preverá la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto.
4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, queda prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.
5. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio).
6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

#### **Artículo 6.8. Innovaciones del Planeamiento General y Planeamiento de Desarrollo.**

Las innovaciones del presente Plan General que afecten a cauces públicos o sus zonas de servidumbre o que supongan un incremento de la demanda de abastecimiento de agua o de las necesidades de depuración de aguas usadas, así como los Planes de Sectorización, Planes Parciales y Planes Especiales, deberán ser tramitados ante el Organismo de Cuenca y la Administración Hidráulica Andaluza.

### **Capítulo III. Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación Ambiental.**

**EN ESTE CAPÍTULO SE INCLUIRÁN LAS MEDIDAS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DEL PLAN, UNA VEZ CONCLUIDO EL MISMO.**

## **TITULO VII: NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.**

### **Capítulo I. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Carreteras de la Red de Interés General del Estado.**

#### **Sección 1ª. Delimitación y Protección del Dominio Público Viario.**

##### **Artículo 7.1. Delimitación.**

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de las carreteras estatales y sus elementos funcionales. Estas carreteras, delimitadas en los planos de ordenación municipal, son las siguientes:

- CN.630

2. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación preferente la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y el R.D. 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

##### **Artículo 7.2. Zona de Servidumbre.**

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho (8) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras del Estado.

3. En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

##### **Artículo 7.3. Zona de Afección.**

1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras del Estado.

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

tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Carreteras del Estado.

##### **Artículo 7.4. Línea Límite de Edificación.**

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

#### **Sección 2ª. Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales.**

##### **Artículo 7.5. Delimitación.**

1. El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras viarias estatales y sus elementos funcionales asociados. Estas zonas quedan delimitadas en los planos de ordenación municipal y están afectas al desarrollo de las siguientes infraestructuras:

- Circunvalación del área metropolitana de Sevilla, SE-40.

##### **Artículo 7.6. Usos y Actuaciones Compatibles.**

1. En estas áreas de cautela no podrán realizarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones fijas o provisionales de ningún tipo. Podrán autorizarse actuaciones de conservación y ejecución de nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias delimitadas en el artículo anterior.

2. En las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales sólo podrán realizarse los usos o actividades propios de la normal explotación agraria de los terrenos. Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales podrán realizarse las obras que exigiere la higiene, ornato y los deberes de conservación de los inmuebles, previa autorización correspondiente, y una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

##### **Artículo 7.7. Carácter Transitorio.**

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos en los se retire la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes normas correspondientes al suelo no urbanizable.

## **Capítulo II. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía.**

### **Sección 1ª. Delimitación y Protección del Dominio Público Viario.**

#### **Artículo 7.8. Delimitación.**

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía. Estas carreteras, delimitadas en los planos de ordenación municipal, son las siguientes:

- a. Pertenecientes a la Red Complementaria:
  - A-8062, de Bormujos a Valencina de la Concepción.
  - A-8077, de Camas a Sanlúcar la Mayor.
- b. Pertenecientes a la Red Provincial:
  - SE-3304, tramo Castilleja de la Cuesta-Castilleja de Guzmán.
  - SE-3407, tramo Valencina de la Concepción-Santiponce.

2. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación preferente la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía y el R.D. 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

#### **Artículo 7.9. Zona de Servidumbre Legal.**

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras de la red autonómica consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco (25) metros en vías de gran capacidad y de ocho (8) metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- Obras declaradas de emergencia.
- Obras de mejora y de conservación.
- Actuaciones de seguridad vial.
- Obras de mejora de la integración paisajística.
- Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

3. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

#### **Artículo 7.10. Zona de Afección.**

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien (100) metros en vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3. Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

#### **Artículo 7.11. Zona de No Edificación.**

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien (100) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

#### **Artículo 7.12. Tramos Urbanos.**

1. A los efectos de estas normas se consideran tramos urbanos de las carreteras de la red autonómica a aquellos que discurran por suelo clasificado como urbano por el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. En los tramos urbanos, la zona de no edificación se delimita entre las alineaciones propuestas en los planos de ordenación del presente Plan General.

3. En el caso de que las extensiones propuestas en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas con carácter general en los artículos anteriores tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

## **Sección 2ª. Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Autonómicas.**

### **Artículo 7.13. Delimitación.**

El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras viarias autonómicas y sus elementos funcionales asociados. Estas zonas quedan delimitadas en los planos de ordenación municipal y están afectas al desarrollo de las siguientes infraestructuras:

- Variante de la A-8077.

### **Artículo 7.14. Usos y Actuaciones Compatibles.**

1. En estas áreas de cautela no podrán realizarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones fijas o provisionales de ningún tipo. Podrán autorizarse actuaciones de conservación y ejecución de nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias delimitadas en el artículo anterior.
2. En las áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas sólo podrán realizarse los usos o actividades propios de la normal explotación agraria de los terrenos. Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias.
3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en las áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas podrán realizarse las obras que exigiere la higiene, ornato y los deberes de conservación de los inmuebles, previa autorización correspondiente, y una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

### **Artículo 7.15. Carácter Transitorio.**

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.
2. Los terrenos en los que se retire la cautela de infraestructuras viarias autonómicas por la aprobación proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes normas correspondientes al suelo no urbanizable.

## **Capítulo III. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Ferroviaria de Interés General.**

### **Sección 1ª. Delimitación y Protección del Dominio Público Ferroviario.**

#### **Artículo 7.16. Delimitación.**

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de las líneas ferroviarias de interés general y sus elementos funcionales. Estas infraestructuras, delimitadas en los planos de ordenación municipal, son las siguientes:
  - Línea convencional Sevilla-Huelva.
  - Apeadero de Cercanías de Valencia de la Concepción-Santiponce.
2. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación preferente la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario, el R.D. 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y la orden FOM / 2230/ 2005, de 6 de Julio, por la que se reduce la línea

límite de edificación en los tramos de las líneas ferroviarias de interés general que discurren por zonas urbanas.

#### **Artículo 7.17. Zona de Protección.**

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en la Ley 39/03 del Sector Ferroviario y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.
2. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

#### **Artículo 7.18. Límite de Edificación.**

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.
2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
3. En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.
4. Sin perjuicio de lo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado precedente en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente.

#### **Artículo 7.19. Usos y Actuaciones Compatibles.**

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.
2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.
3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de

riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

## **Sección 2ª. Áreas de Cautela de Infraestructuras Ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General.**

### **Artículo 7.20. Delimitación.**

1. El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras ferroviarias sus elementos funcionales asociados. Estas zonas quedan delimitadas en el plano de Ordenación OM-2 y OM-4, y están afectas al desarrollo de las siguientes infraestructuras:

- Línea de Alta Velocidad Sevilla-Huelva.

### **Artículo 7.21. Usos y Actuaciones Compatibles.**

1. En estas áreas de cautela no podrán realizarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones fijas o provisionales de ningún tipo. Podrán autorizarse actuaciones de conservación y ejecución de nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras ferroviarias delimitadas en el artículo anterior.

2. En las áreas de cautela de infraestructuras ferroviarias sólo podrán realizarse los usos o actividades propios de la normal explotación agraria de los terrenos. Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en las áreas de cautela de infraestructuras ferroviarias podrán realizarse las obras que exigiere la higiene, ornato y los deberes de conservación de los inmuebles, previa autorización correspondiente, y una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

### **Artículo 7.22. Carácter Transitorio.**

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras ferroviarias se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público ferroviario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos en los que se retire la cautela de infraestructuras ferroviarias por la aprobación proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes normas correspondientes al suelo no urbanizable.

## **Capítulo IV. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras de Telecomunicaciones.**

### **Artículo 7.23. Derecho de los Operadores a la Ocupación del Dominio Público y Normativa Aplicable**

1. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo será de aplicación preferente la Ley 32/03, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones.

2. La explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas en el término municipal de Valencina de la Concepción se realizarán en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

3. Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

4. Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la Ley 32/2003, será de aplicación:

- a. La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- b. La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- c. La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

5. Se deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

### **Artículo 7.24. Uso Compartido de la Propiedad Pública.**

1. Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

2. Cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

3. El uso compartido articulará mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la



Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

#### **Artículo 7.25. Instalaciones Radioeléctricas.**

1. Para las instalaciones radioeléctricas se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

#### **Artículo 7.26. Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas en los Instrumentos de Planificación Urbanística: Características de las Infraestructuras**

1. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

2. Las características de las infraestructuras para redes de telecomunicaciones, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona en el artículo siguiente, se ajustarán a la siguiente normativa de referencia:

- a. UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.
- b. UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- c. UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- d. UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- e. UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada

#### **Artículo 7.27. Infraestructuras de Telecomunicaciones en los Edificios.**

1. Se respetará la normativa específica sobre accesos a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, constituida por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.

2. No podrá concederse autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

### **Capítulo V. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Aeroportuarias.**

#### **Artículo 7.28. Normativa Aplicable.**

1. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo, con respecto a las servidumbres generadas por el Aeropuerto de Sevilla, serán de aplicación las siguientes normas:

- a. Ley 48/1960, de 21 de Julio, sobre Navegación Aérea.
- b. Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea.
- c. Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- d. Decreto 584/1972, de 24 de Febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.(Modificado por Decreto 2490/74 y R.D.1541/2003).
- e. RD 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- f. Plan Director del Aeropuerto de Sevilla aprobado el 23 de Julio de 2001 por Orden del Ministerio de Fomento.
- g. RD 1241/1990, de 28 de septiembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

#### **Artículo 7.29. Servidumbres Acústicas.**

El término municipal de Valencina de la Concepción no está afectado por las Servidumbres Acústicas del Aeropuerto de Sevilla.

#### **Artículo 7.30. Servidumbres Aeronáuticas.**

1. Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla representadas en el Plano de Ordenación OM-4, Afecciones, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos,...etc.), así como el gálibo de los vehículos.

2. La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos,...etc., no puede superar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

3. En los terrenos incluidos en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1.974.

4. De acuerdo al artículo 10 del Decreto 584/1972, las actividades que se implanten en el término municipal de Valencina de la Concepción no podrán emitir humos, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operen en el Aeropuerto de Sevilla. Del mismo modo, no podrán implantarse instalaciones que supongan un refugio de aves en libertad, que pueda afectar a la seguridad de las aeronaves.

5. Las edificaciones e instalaciones evitarán el uso de cubiertas y tejados en las que la reflexión de la luz solar pueda molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en

peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas. Igualmente no podrán instalarse fuentes de luz artificial que puedan causar idénticos efectos.

6. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

7. Al encontrarse el municipio de Valencina de la Concepción incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas,...etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.

### TÍTULO VIII: PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### Capítulo I: Publicidad de los Instrumentos de Planeamiento.

##### Artículo 8.1. Carácter Público del Planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.
2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

##### Artículo 8.2. Registro Municipal de los Instrumentos de Planeamiento.

El Ayuntamiento mantendrá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico. En dicho registro se inscribirán, además del resto de instrumentos, convenios y bienes indicados en el citado Decreto, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### Capítulo II: Información de las Determinaciones de los Planes a los Administrados.

##### Artículo 8.3. La Información Urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.
2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
  - a. Consulta directa del planeamiento.
  - b. Información urbanística.
  - c. Cédulas urbanísticas.

##### Artículo 8.4. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.
2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los

proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de expropiación, reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Del mismo modo, los ciudadanos tendrán derecho de consulta y copia del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la forma establecida en la legislación general de aplicación.

##### Artículo 8.5. Información Urbanística.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el Plan se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación precisa en cada caso.
2. Los administrados podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector.
3. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.
4. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae.
5. La información se facilitará en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento medio aplicable al área de reparto en que se encuentre y el nivel de desarrollo, gestión o ejecución.

##### Artículo 8.6. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.
2. La información contenida en la Cédula Urbanística comprenderá, además de las determinaciones la legislación vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación.
3. La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:
  - a. Circunstancias de hecho: ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos, plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres. Estos datos serán aportados, si fueran conocidos, por el petitionerio de la Cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud.
  - b. Circunstancias de planeamiento: planeamiento que le afecte, clasificación y calificación del suelo, especificaciones en cuanto a los usos según las determinaciones de planeamiento; aprovechamiento medio, en su caso; condiciones de la edificación, protecciones y servidumbres contenidas en el Plan General.
  - c. Circunstancias de carácter jurídico relativas a la ejecución del planeamiento: delimitación de ámbitos de actuación, situación de los instrumentos de gestión y grado de adquisición de facultades y del cumplimiento de las cargas urbanísticas.
4. Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas por los administrados mediante la presentación de los correspondientes impresos normalizados en el Registro General del Ayuntamiento o mediante cualquiera de las formas establecidas por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
5. La solicitud de Cédula Urbanística contendrá como mínimo los datos exigidos por el artículo 70.1 de la citada Ley 30/1992 y se acompañará de los documentos que el impreso normalizado de solicitud especifique.

6. La Administración Municipal tramitará las peticiones de Cédulas Urbanísticas en el plazo de un mes contado desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento.

7. Cuando la petición de la Cédula Urbanística solicitada entrañe la solución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, se informará de dicho extremo en la misma, iniciándose el pertinente procedimiento de interpretación del planeamiento conforme a lo establecido en este Plan General.

8. La información contenida en la Cédula Urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que afecten a la finca, parcela, solar o edificación, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la Cédula.

## **TÍTULO IX: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

### **Capítulo I: Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 9.1.Órganos Actuantes.**

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

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el planeamiento persigue.

#### **Artículo 9.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.**

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán adecuarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Valencina de la Concepción, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

#### **Artículo 9.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.**

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

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

### **Capítulo II: Instrumentos de ordenación.**

#### **Artículo 9.4. Definición y Clases.**

1. En el marco de este Plan General, la ordenación urbanística se instrumentará en cada caso mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a. Planes de Sectorización.
- b. Planes Parciales de Ordenación.
- c. Planes Especiales, que podrán ser:
  - \* En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
  - \* En Suelo No Urbanizable: de Actuación y de Mejora del Medio Rural.
  - \* Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras.
- d. Estudios de Detalle como complemento de este Plan General, de los Planes Parciales o de los Planes Especiales de Reforma Interior.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en

alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

#### **Artículo 9.5. Planes de Sectorización.**

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando a este Plan General y complementando la ordenación por él establecida.

2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, en las condiciones establecidas en este Plan General.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que divida el territorio.

#### **Artículo 9.6. Planes Parciales.**

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable sectorizado delimitados por el Plan General, estableciendo su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo determinado para cada uno de ellos por este Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso los elementos de la ordenación estructural y los criterios de diseño de carácter vinculante.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores. Los Planes Parciales se formalizarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

#### **Artículo 9.7. Planes Especiales.**

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso los elementos de la ordenación estructural y los criterios de diseño de carácter vinculante.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo, que no pueda ser realizada mediante Estudios de Detalle.

- b. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
- c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación o la pormenorización de usos, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
- d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema de que se trate, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
- f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que para cada una de ellas se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

- a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:
  - \* Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
  - \* Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
  - \* Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
  - \* Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.
- b. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado anterior, la justificación detallada de los siguientes aspectos:
  - \* Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
  - \* Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- \* Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
  - \* Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.
6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:
- a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:
    - \* Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
    - \* Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.
  - b. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.
7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.
8. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

#### **Artículo 9.8. Estudios de Detalle.**

1. Para completar la ordenación establecida por este Plan General en el suelo urbano o por los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:
- a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.
  - b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades y aprovechamientos asignados por los Planes.
  - c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo contener una nueva delimitación de unidades de ejecución.
  - d. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación aprovechamiento edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas, o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

### **Capítulo III: Instrumentos de Gestión.**

#### **Artículo 9.9. Definición y Clases.**

Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad la materialización de la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a. De gestión sistemática.
- b. De gestión asistemática.

#### **Artículo 9.10. Instrumentos de Gestión Sistemática.**

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

#### **Artículo 9.11. Presupuestos de las Actuaciones Sistemáticas.**

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

#### **Artículo 9.12. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

1. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución no estuvieran contenidas en el planeamiento, esta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las ya delimitadas.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el apartado 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al apartado 2 del indicado artículo 105 de la LOUA.

3. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y los Planes Especiales contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación para cada una de las unidades delimitadas.



#### **Artículo 9.13. Elección del Sistema de Actuación.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren en cada unidad de ejecución.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en los Planes, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 9.14. Sistema de Compensación.**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un único titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.
3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.
4. Cuando no se contengan en el planeamiento otros plazos distintos, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

#### **Artículo 9.15. Sistema de Cooperación.**

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística o con lo que se establezca reglamentariamente.

#### **Artículo 9.16. Sistema de Expropiación.**

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

#### **Artículo 9.17. Instrumentos de Gestión Asistemática.**

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.
2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:
  - a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
  - b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
  - c. La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.
3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:
  - a. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
  - b. La normalización de fincas.

#### **Artículo 9.18. Expropiación Forzosa.**

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.
2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:
  - a. Para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.
  - b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

#### **Artículo 9.19. Ocupación Directa.**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento objetivo en relación al aprovechamiento subjetivo del conjunto de sus propietarios.
2. La ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario y la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del subjetivo del conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, puedan hacerse efectivos, todo ello, según lo establecido en el artículo 141 de la LOUA.

#### **Artículo 9.20. Contribuciones Especiales.**

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el DRL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **Artículo 9.21. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.**

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

#### **Artículo 9.22. Normalización de fincas.**

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

### **Capítulo IV. Instrumentos de Ejecución.**

#### **Artículo 9.23. Clases de Proyectos.**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.
  - a. De urbanización.
  - b. De parcelación.
  - c. De edificación.
  - d. De otras actuaciones urbanísticas.
  - e. De actividades e instalaciones.
2. El contenido del presente capítulo podrá ser modificado y/o sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, de las contempladas en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

#### **Artículo 9.24. Condiciones Generales de los 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 aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos. Además, se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.
3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales,

cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida 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 de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.
5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

#### **Artículo 9.25. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes de Sectorización, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.
2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de una unidad de ejecución.
3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

#### **Artículo 9.26. Contenido de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
  - a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - c. Planos de proyecto y de detalle.
  - d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
  - e. Mediciones.
  - f. Cuadro de precios descompuestos.
  - g. Presupuesto.
2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.
3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
  - a. Excavaciones y movimientos de tierras.
  - b. Pavimentación de viario.
  - c. Red de riego e hidrantes.
  - d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - e. Red de distribución de agua.
  - f. Red de distribución de energía eléctrica.
  - g. Red de distribución de gas, en su caso.
  - h. Canalizaciones de telecomunicación.
  - i. Galerías de servicio, en su caso.

- j. Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
  - k. Alumbrado público.
  - l. Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
  - m. Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
  - n. Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.
4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
  5. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
  6. El contenido de los proyectos deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

#### **Artículo 9.27. Aprobación de los Proyectos de Urbanización y Recepción de las Obras.**

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales y de las empresas suministradoras, cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. La recepción municipal de las obras de urbanización se realizará de acuerdo con la LOUA y conforme lo que dispongan las ordenanzas municipales.
3. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

#### **Artículo 9.28. Proyectos de Parcelación.**

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:
  - a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
  - b. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
  - d. Planos de proyecto, elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal, y referidos a la red de señales topográficas municipal.
  - e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

#### **Artículo 9.29. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.**

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, y se

redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de inicio y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por este Plan General de Ordenación Urbanística y el resto de planeamiento que le sea de aplicación.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### **Artículo 9.30. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.**

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a. Obras en los edificios.
- b. Obras de demolición.
- c. Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a. Demolición total.
- b. Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

**Artículo 9.31. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.**

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

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

- A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
  - a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  - b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
  - f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - j. Vertederos de residuos o escombros.
  - k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
  - a. Vallados de obras y solares.
  - b. Sondeos de terrenos.
  - c. Apertura de zanjas y calas.
  - d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
  - e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - f. Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

**Artículo 9.32. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

**Artículo 9.33. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.**

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

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

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

**Artículo 9.34. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

## **TÍTULO X. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.**

### **Capítulo I: Licencias Urbanísticas.**

#### **Artículo 10.1. Actividades Sujetas a Licencia.**

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA, así como los actos relacionados en el artículo 8 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

#### **Artículo 10.2. Clases de Licencias Urbanísticas.**

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De urbanización.
- c. De edificación, obras e instalaciones.
- d. De ocupación y de utilización.
- e. De otras actuaciones urbanísticas estables.
- f. De usos y obras provisionales.
- g. De demolición.

#### **Artículo 10.3. Vigencia de las Licencias.**

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. La licencia podrá fijar los plazos de iniciación e interrupción máxima, que en ningún caso podrán ser inferiores a los fijados por las leyes, así como el plazo de finalización de obras.

#### **Artículo 10.4. Caducidad de las Licencias.**

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

- a. Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia, o en defecto de plazo en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- b. Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o en su defecto en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- c. De conformidad con lo establecido por el artículo 66, apartado quinto de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

2. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos establecidos y sus prórrogas, salvo causa no imputable al titular de la licencia. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo de quince días, y deberá notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevara a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de caducidad.

3. Se podrá conceder prórrogas de los plazos establecidos en la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, en los términos señalados en el artículo 173.2 de la LOUA. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

4. Cuando previsiblemente no pudiera cumplirse el plazo de ejecución y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, si se hubiese alcanzado la última fase de ejecución prevista en el proyecto, podrá solicitarse una única prórroga, por plazo adecuado no superior a seis meses.

5. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con estas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a la adopción de las medidas de disciplina urbanística que fueran necesarias.

6. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.

#### **Artículo 10.5. Procedimiento.**

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación urbanística de

la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

2. En el procedimiento de concesión de licencias deben constar en todo caso informe técnico e informe jurídico de los servicios municipales correspondientes, sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

3. En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas, así como a lo establecido en la legislación sectorial sobre las autorizaciones e informes que, según la misma, tengan carácter previo.

4. Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte del mismo, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística, de conformidad con el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística. La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza.

5. El procedimiento municipal se desarrollará conforme a lo establecido en los artículos 14 al 19 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo 10.6. Plazos de Resolución.**

La resolución expresa sobre la solicitud de la licencia deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.
- c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

#### **Artículo 10.7. Silencio Administrativo**

1. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, esta podrá entenderse otorgada conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Del mismo modo, en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias relativas a actividades en la vía pública, o que afecten al dominio público, a los bienes patrimoniales o a elementos protegidos.

3. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de licencia obtenida por silencio, requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación. Antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor, que se acompañará a la referida comunicación.

4. Aún transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en el supuesto del artículo 43 de la LRJAP.

#### **Artículo 10.8. Obras Menores Sujetas a Licencia.**

Se conceptúan como obras menores aquellas de sencilla técnica constructiva, que no precisan proyecto técnico dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico y su

irrelevancia en el terreno de la seguridad, incluyéndose las obras interiores, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación o protegidos, que no precisen colocación de andamios, no impliquen la apertura de huecos y no afecten a su estructura. De manera expresa, se consideran obras menores todas las actuaciones urbanísticas que:

- a. No supongan alteración del volumen, del uso objetivo o del número de viviendas y locales.
- b. No afecten al patrimonio arqueológico o arquitectónico protegido.
- c. No afecten al aspecto exterior de las edificaciones, a su seguridad o a su estructura.
- d. No se trate de parcelaciones urbanísticas, grandes movimientos de tierras o tala masiva de arbolado.

#### **Artículo 10.9. Actuaciones Comunicadas.**

1. Tan sólo precisarán comunicación al Ayuntamiento, sin necesidad por tanto de licencia municipal, las siguientes obras y actuaciones:

- a. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.
- b. Limpieza de solares.
- c. Sondeos de terrenos.
- d. Cambios de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad.
- e. Los cambios de actividad para locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:
  - i. Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.
  - ii. Que la ocupación teórica previsible del local no aumente, ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.
  - iii. Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.
  - iv. Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el Plan General.

2. El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan, no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

3. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.

4. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración municipal. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:

- a. Datos de identificación y domicilio del interesado.
- b. Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

5. El sello del registro de entrada del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado a del párrafo siguiente.

6. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de este Plan, la tramitación de los actos comunicados, concluirá en alguna de las siguientes formas:

- a. Cuando se estime que la actuación comunicada no esta incluida entre las enumeradas en este artículo, en plazo no superior a 10 días, contados desde la fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.
- b. En los supuestos contemplados en el apartado 1.e) de este artículo, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por el Secretario General de



la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado. Dicho documento deberá unirse a la licencia o documento anterior y podrá ser sustituido por la correspondiente anotación en este último, cuando fuese presentado a tal fin.

- c. En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

#### **Artículo 10.10. Alineación Oficial.**

1. De acuerdo con lo establecido en estas Normas Urbanísticas se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona en el Plano de Ordenación Completa del Plan General o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización si los hubiera.

3. El procedimiento de expedición de la alineación oficial se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado, en el que se exprese si se solicita a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

- a. Plano de situación a escala no menor a 1: 2000 en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas.
- b. Plano a escala 1: 500, copia del parcelario municipal, en el que se señalen la forma y superficie de la parcela, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

4. Las alineaciones deberán ser expedidas en el plazo de quince días.

5. Las alineaciones tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado, sin coste para el interesado.

#### **Artículo 10.11 Documentación para las Licencias de Parcelación.**

La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse de Proyecto redactado por técnico competente con el siguiente contenido:

- a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- b. Planos de estado actual a escala 1:1000, como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c. Planos de parcelación, a escala 1:1000, como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan.

#### **Artículo 10.12. Documentación para las Obras Ordinarias de Urbanización.**

1. La solicitud de obras ordinarias de urbanización deberá acompañarse de la siguiente documentación por duplicado:

- a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, en el que se determine la localización o fincas a que se refiere la solicitud.
- b. Proyecto Técnico, integrado por:
  - i. Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle suficiente de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
  - ii. Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan en el que estén incluidos.
  - iii. Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia a un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
  - iv. Plano de perfiles de los terrenos.
  - v. Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
  - vi. Presupuesto separado de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de contrata.
  - vii. Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de diversas etapas y del plazo total.
- c. En su caso, alineación oficial.

2. El solicitante deberá constituir garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente de importe igual al 50% del presupuesto, en el plazo que se determine, que no excederá de 3 meses.

#### **Artículo 10.13. Documentación para Obras de Nueva Edificación o Ampliación.**

1. Las solicitudes de licencias para obras de nueva edificación exigirán en todos los casos de la presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

- a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- c. Alineación oficial.
- d. Proyecto que incluya:
  - i. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras y del inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
  - ii. Plano topográfico de la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Cuando la obra sea de ampliación tan solo será preciso cuando se aumente la ocupación de la parcela, distinguiendo gráficamente la ampliación, además de las circunstancias anteriormente reseñadas.
  - iii. Planos acotados a escala 1: 100 de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio que se proyecta, con indicación de los usos en ambos casos.
  - iv. Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado.
  - v. El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado del justificante de encargo de las direcciones facultativas correspondientes. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas normas.

2. Además según el tipo de obra de que se trate, se deberá acompañar a la solicitud de la siguiente documentación:

- a. Se añadirá a la Memoria, cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente, en las obras de nueva planta y ampliación.
- b. Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación de la ampliación a su entorno, en las obras de ampliación y descripción fotográfica en color del edificio existente en las obras de sustitución. Esta documentación tan sólo será preceptiva cuando afecten a edificios protegidos o situados en el Casco Histórico.
- c. Certificación registral de adosamiento, si lo exigiera la norma zonal correspondiente para las obras de nueva planta y ampliación.
- d. Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso, para las obras de nueva planta y ampliación.
- e. Certificación registral de mancomunidad de garaje aparcamiento, en su caso, para las obras de nueva planta y ampliación.
- f. Licencia de parcelación, si fuese exigible para las obras de nueva planta.
- g. Para obras de reconstrucción en edificios protegidos o en el caso histórico, se deberá aportar descripción gráfica, en su caso, de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio y parcela en las obras de reconstrucción.

#### **Artículo 10.14. Documentación para las Obras de Demolición.**

Las solicitudes de licencias para obras de demolición, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:

- a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b. Hoja de característica debidamente cumplimentada.
- c. Proyecto que incluya:
  - i. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
  - ii. Plano parcelario a escala 1:2000 señalando la finca objeto de licencia.
  - iii. Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100, que reflejarán:
    - \* En el caso de demolición total, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso.
    - \* En caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso, con indicación de la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.
  - iv. Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
  - v. El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de la justificación de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
  - vi. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas Normas.

#### **Artículo 10.15. Documentación para las Obras en los Edificios.**

Las solicitudes de licencias para obras en los edificios por procedimiento normal exigirá la presentación por duplicado de la siguiente documentación:

- a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- c. Proyecto que incluya:
  - i. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
  - ii. Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.

- iii. Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
- iv. Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
- v. El proyecto vendrá firmado, en su caso, por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
- d. Dirección facultativa de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- e. Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos o se encuentre sometido a la Normativa Zonal 1, de Casco Histórico, se deberá presentar descripción documental suficiente de todos aquellos elementos más significativos del inmueble.

#### **Artículo 10.16. Documentación para las Obras Menores.**

Las solicitudes de licencias para las obras menores, exigirán la presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:

- a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b. Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
- c. Descripción de las obras a realizar.

#### **Artículo 10.17. Documentación para las Obras Sujetas a Actuación Comunicada.**

Para las obras en los edificios sujetas al régimen de actuación comunicada se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:

- a. Descripción de las obras a realizar.
- b. Valoración total de las mismas.
- c. Plano o croquis de situación de la finca, salvo si se trata de una obra de conservación, en cuyo caso será suficiente con el dato de dirección y su número de gobierno.

#### **Artículo 10.18. Licencias de Obras en Edificios Protegidos.**

Las obras en edificios contenidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas se regularán por las Normas de Protección.

#### **Artículo 10.19. Documentación para la Instalación de Grúas en Obra.**

La solicitud de licencia para la instalación de grúas en obras deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b. Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras.
- c. Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de seiscientos mil (600.000) Euros.
- d. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor, visada por el colegio oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones.
- e. Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

#### **Artículo 10.20. Obligaciones del Titular de la Licencia.**

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas y en la legislación vigente a lo siguiente:

- a. Satisfacer los tributos oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasione a la Administración municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella y derivadas de su ejecución.
- b. Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de construcción de la obra.
- c. Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, alumbrado público, alcantarillado, mobiliario urbano y demás elementos análogos.
- d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el periodo de obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a los municipios, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, cuyo importe será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera correspondiente a la finca.

3. En los casos en que la calzada carezca de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el apartado anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, se sujetaran al procedimiento normal con las particularidades establecidas en el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, el Reglamento para su ejecución aprobado por Real Decreto 1131/88 y la legislación ambiental andaluza citada en el apartado 41 del artículo 10.19.

#### **Artículo 10.21 Licencia de Apertura de Actividades e Instalaciones.**

1. Están sujetas a licencia la apertura de las actividades con o sin instalaciones que se implanten y desarrollen en el término municipal de Valencia, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas.

2. La licencia de apertura de actividades e instalaciones tiene por objeto comprobar que el proyecto se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento y a la legislación ambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.

Aquellas actividades e instalaciones incluidas en el Anexo de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental que corresponda, el cual será valorado, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, por el órgano ambiental titular de la competencia.

3. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones necesarios para la implantación de una actividad o de una instalación no eximirán de la obtención de la licencia municipal.

4. Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma sectorial de otra Administración, la obtención de la licencia de apertura de actividad e instalación no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extra municipales.

5. Las solicitudes de licencias de apertura se tramitaran por alguno de los siguientes procedimientos:

- a. Mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas: Las enunciadas en el artículo 10.9 de estas Normas.
- b. Mediante procedimiento abreviado: Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas sin obras o con cualquier tipo de obra menor.
- c. Mediante procedimiento normal:
  - i. Implantación, ampliación o modificación de actividades calificadas.

- ii. Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas con obras que precisen tramitarse por procedimiento normal.

#### **Artículo 10.22. Clasificación de las Actividades e Instalaciones.**

1. Las actividades e instalaciones se clasifican en:

- a. Inocuas
- b. Calificadas.

2. Son actividades inocuas todas aquellas de las que no figuran en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. Son actividades calificadas todas aquellas que figuran en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. Las actividades calificadas se someterán al procedimiento ambiental establecido en cada caso en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### **Artículo 10.23. Documentación para los Actos Comunicados.**

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:

- a. Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble o local.
- b. Fotocopia de la licencia en vigor.

2. Los cambios de actividad en las condiciones que fija el Artículo 8.9 exigirá, la presentación de impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad debidamente cumplimentado y por duplicado, donde se incluirán:

- i. Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
- ii. Plano o croquis de situación.
- iii. Plano o croquis de plantas y secciones del local.
- iv. Fotocopia de la licencia en vigor.

#### **Artículo 10.24. Documentación para Actividades e Instalaciones Inocuas.**

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación por duplicado:

- i. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- ii. Hoja de características en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.
- iii. Planos o croquis de situación parcelaria a escala 1:2000.
- iv. Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.
- v. Planos de instalaciones contempladas en el proyecto.
- vi. Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.
- vii. Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 72/92 cuando sea de aplicación
- viii. Valoración de las instalaciones.
- ix. Certificación de condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad, según modelos normalizados
- x. Certificación de adecuación a las normas urbanísticas.

#### **Artículo 10.25. Documentación para Procedimiento Normal. Particularidades Procedimentales.**

1. La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, ampliación o modificación de una actividad calificada se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación:

- a. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- b. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- c. Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados fechada y suscrita por el interesado.
- d. Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente acompañado de Hoja de encargo y la dirección facultativa, con el siguiente contenido mínimo:
  - i. Memoria que incluya:
    - Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
    - Descripción detallada del local o edificio.
    - Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
    - Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas exigidos por la normativa municipal.
    - Descripción de las condiciones técnico sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos, que por la naturaleza de la actuación, se requiera.
    - Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
    - Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
    - Justificación del cumplimiento de la restante normativa sectorial de aplicación.
    - Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 293/2009, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
  - ii. Planos:
    - Plano de situación parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
    - Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, todas las instalaciones contempladas en el proyecto y medidas correctoras propuestas.
    - Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas,...etc.
    - Recorridos de evacuación, compartimentos, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios (tanto instalaciones como protección pasiva de la edificación).
    - Plano de condiciones acústicas del local con indicación de los focos emisores, niveles de aislamiento, emisiones al exterior y usos colindantes.

- En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etc.

iii. Presupuesto por capítulos de las obras, instalaciones, maquinaria, y medidas correctoras valoradas a precios de mercado.

3. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas a algún trámite de prevención ambiental se sujetaran al procedimiento normal con las particularidades establecidas en la reglamentación ambiental que les sea de aplicación.

#### **Artículo 10.26. Licencia de Primera Ocupación.**

1. Están sujetas a licencia de primera ocupación o utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación de cualquier uso. Tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las determinaciones urbanísticas de su destino específico.

2. Al otorgarse la licencia de primera ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que garanticen, según lo establecido en las presentes normas. Si al tiempo de otorgarse la licencia de primera ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna obra, reparación o gasto cuyo importe se haya afianzado, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

#### **Artículo 10.27 Documentación para las Licencias de Ocupación y Utilización.**

Una vez finalizada la obra, se solicitará licencia de ocupación o utilización, presentándose a la Administración Municipal los siguientes documentos:

- a. Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente.
- b. Declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- c. Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.
- d. En su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

### **Capítulo II: Condiciones para el Inicio y Ejecución de Obras.**

#### **Artículo 10.28. Requisitos Durante la Ejecución.**

1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado, el disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

2. Las obras de nueva edificación y de reestructuración general, deberán disponer asimismo de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

#### **Artículo 10.29. Suministros de Agua y Energía Eléctrica.**

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas o cualquier producto o servicio energético y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras y, tratándose de obras de edificación, además, lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Disciplina Urbanística. El plazo máximo de duración del contrato será el establecido en

la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, cortándose el suministro, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga de la licencia.

2. Las empresas suministradoras citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización.

3. La licencia de usos y obras provisionales a que se refiere el artículo 7.f) del Reglamento de Disciplina Urbanística habilitará para la contratación temporal de los suministros a que se refieren los apartados anteriores durante la duración de los mismos y en los términos señalados en la licencia. Los referidos suministros deberán cesar, en cualquier caso, cuando lo acordare el Ayuntamiento, quien deberá dar traslado de dicho acuerdo a las empresas suministradoras.

4. Las empresas o entidades citadas en el apartado 1 anterior exigirán y conservarán para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la licencia de obra de los edificios e instalaciones generales sujetos a su obtención, y en su caso, de la autorización para el inicio de las obras. Igualmente exigirán a los contratantes y conservarán, para la contratación definitiva de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación o utilización de los edificios e instalaciones sujetos a su obtención.

5. Las licencias de obras y de ocupación o utilización, obtenidas por silencio administrativo, no podrán ser sustituidas por otro acto o resolución administrativa.

6. A los efectos de contratación de los suministros a que se refieren los apartados anteriores, los acuerdos municipales por los que se autoricen o aprueben los actos de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y subsuelo promovidos por el Ayuntamiento de Valencina de la Concepción producirán los mismos efectos que la licencia de obras o de ocupación y utilización. Igual efecto se atribuye a los correspondientes acuerdos o autorizaciones de las actuaciones que, conforme a lo señalado en el Reglamento de Disciplina Urbanística, no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con lo señalado en su normativa reguladora.

#### **Artículo 10.30. Inicio de Obras.**

1. Los titulares de las licencias deberán comunicar al órgano municipal que la otorgó, con una antelación mínima de 10 días, la fecha de iniciación de las de reestructuración general, demolición y nueva edificación.

2. Para el inicio de las obras de nueva edificación deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

3. El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, transcurrida la cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

El acta de replanteo suscrita por el representante municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

4. Durante la ejecución de las obras tan solo será necesario tramitar modificación de licencia cuando las alteraciones afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de seguridad en los edificios y cambios de uso.

### **Capítulo III: Conservación de Obras y Construcciones.**

#### **Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.**

##### **Artículo 10.31. Deber de Conservación y Rehabilitación.**

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

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponda.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que ordene la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

- a. Ayudas públicas mediante una Ordenanza específica, en las condiciones que estime oportunas entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.
- b. Bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

##### **Artículo 10.32. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.**

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

- a. En urbanizaciones:
  - i. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
  - ii. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
- b. En construcciones:
  - i. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
  - ii. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o

- peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- iii. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- c. En carteles e instalación:
- i. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza municipal.

#### **Artículo 10.33. Inspección Periódica de Construcciones y Edificaciones.**

1. Mediante una Ordenanza municipal el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, en estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta (50) años.
2. Los informes técnicos que se emitan a resultados de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:
- a. Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de estabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.
- b. El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

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

#### **Sección 2ª. Órdenes de Ejecución de Obras y Otras Actuaciones.**

##### **Artículo 10.34. Objeto.**

1. El Ayuntamiento deberá dictar Órdenes de Ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución del aspecto originario.
- El Ayuntamiento podrá, además, dictar Órdenes de Ejecución de obras de mejora de toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.
2. El incumplimiento injustificado de Órdenes de Ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
- a. Ejecución subsidiaria a coste del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.
- b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de gastos que genere efectivamente la ejecución de las Ordenes incumplidas, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

- c. La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

#### **Artículo 10.35. Contenido.**

1. Las Órdenes de Ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación.
- Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.
2. Las Órdenes de Ejecución determinarán si la entidad de las obras exigen proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.
3. Las Órdenes de Ejecución una vez dictadas y notificadas de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse proyecto técnico, notificación de encargo y dirección facultativa visados por el colegio profesional que corresponda.
4. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

#### **Artículo 10.36. Procedimiento.**

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

La Orden de Ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el Artículo 84 de la LRJAP. No obstante en el caso de urgencia por peligro inminente el trámite de audiencia se dará por cumplido con el Acta de Inspección.

#### **Sección 3ª: Estado de Ruina de la Edificación.**

##### **Artículo 10.37. Situación Legal de Ruina Urbanística.**

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
- a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.
- b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LOUA, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.



3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

- a. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
- b. Constituirá al propietario en las obligaciones de:
  - ii. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada o protegida, en cuyo caso no procede la demolición.
  - iii. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una Orden de Ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

**Artículo 10.38. Ruina Física Inminente.**

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.
2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.
3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

**Sección 4ª: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.**

**Artículo 10.39. Contenido del Deber de Conservación de Solares.**

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

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de al menos 2 metros de altura.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o depósito de basuras que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

**Artículo 10.40. Destino Provisional de los Solares.**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
  - a. Descanso y estancia de personas.
  - b. Recreo para la infancia.
  - c. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
  - d. Aparcamiento de vehículos
2. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.
3. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

## **TÍTULO XI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS.**

### **Capítulo I. Condiciones Generales de Edificación.**

#### **Sección 1ª. Disposiciones Generales.**

##### **Artículo 11.1. Definición.**

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, según su clasificación y su calificación urbanística, debiendo respetar en cualquier caso el régimen del suelo en el que se localice y las especificaciones determinadas por la Norma Zonal, cuando se trate de suelo con ordenación pormenorizada. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación particular en contra. Deberán igualmente respetarse las condiciones particulares según el uso al que se destine la edificación además de la normativa zonal para suelo con ordenación pormenorizada, o las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente, en Suelo Urbanizable o en Áreas de Planeamiento Incorporado.

Los Planes de Sectorización, en su ámbito de ordenación, podrán ajustar el contenido de las Secciones 4ª, 5ª y 6ª del presente Capítulo. Del mismo modo, también podrán ajustar, pero en este caso sólo para elevar las exigencias establecidas por este Plan, el contenido de las Secciones 8ª y 9ª del presente Capítulo.

#### **Sección 2ª. Condiciones de la Parcela Edificable.**

##### **Artículo 11.2. Condiciones de la Parcela.**

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por "parcela" la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y vienen señaladas en las condiciones particulares de los usos y en la normativa zonal.
2. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.
3. Las parcelas serán delimitadas e identificadas mediante sus linderos y su código censal. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a donde den frente y su número de gobierno dentro de ellas. Estos datos deberán ser reflejados por el parcelario municipal y/o por los proyectos que afecten a la parcelación.

##### **Artículo 11.3. Linderos.**

Son las líneas perimetrales de una parcela. Se considera "lindero frontal" el que limita con vía o espacio libre y "frente de parcela" aquel, en caso de darse varios linderos frontales, por el que se produce el acceso; son "linderos laterales" los restantes, llamándose "testero" al opuesto al frontal.

##### **Artículo 11.4. Superficie de Parcela.**

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma. Para cada norma zonal vienen asignadas unas superficies mínimas y, en su caso, máximas de parcela, que deberán ser respetadas.

##### **Artículo 11.5. Parcela Edificable.**

Se considera parcela edificable la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de Solar, según se establece en el artículo 2.11 de las presentes Normas.

#### **Sección 3ª. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.**

##### **Artículo 11.6. Definición.**

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y vienen determinadas en la normativa zonal o en el instrumento de planeamiento que regule el desarrollo del área; son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

##### **Artículo 11.7. Elementos de Referencia.**

Los parámetros de referencia respecto a los que se fijan estas condiciones de posición serán los que siguen:

- a. Linderos.
- b. Alineación exterior: es la línea, señalada por el planeamiento, que establece los límites entre suelos destinados a viales o espacios libres de uso público y las parcelas edificables.
- c. Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento, al interior de la cual puede localizarse la edificación en la parcela; la alineación interior puede tener un carácter fijo o flexible mediante el establecimiento de un área de movimiento o un retranqueo mínimo.
- d. Rasante: es el perfil o sección longitudinal de la calle, normalmente referido al eje de la vía.
- e. Cota de nivelación: es la altitud o cota de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de alturas.
- f. Cerramiento de parcela: es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- g. Plano de fachada: es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del espacio libre de parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del alzado a excepción de los salientes y vuelos de cornisa admitidos en la normativa zonal.
- h. Línea de edificación: intersección del plano de fachada con el terreno.
- i. Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación común con una edificación colindante y, por tanto, en el lindero lateral o en el testero.

##### **Artículo 11.8. Situaciones Posibles.**

Conforme a los anteriores parámetros y respecto a la alineación, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones que siguen:

- a. Alineada: cuando la línea de edificación coincida con la alineación.
- b. Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento sobresalgan respecto a la alineación.
- c. Retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

##### **Artículo 11.9. Separación a Linderos.**

Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste. En los casos en que, por la irregularidad de la parcela sea compleja esta interpretación, se adoptará la solución que implique una mayor

separación de la edificación colindante y/o un mayor o más racional espacio libre de parcela.

#### **Artículo 11.10. Retranqueo.**

Retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y la alineación exterior; puede establecerse como valor fijo o como valor mínimo y se medirá del mismo modo que la separación a linderos.

#### **Artículo 11.11. Separación entre Edificios.**

Es la distancia entre sus respectivos planos de fachada.

#### **Artículo 11.12. Fondo Edificable.**

Es la distancia entre la fachada interior de un edificio, esto es, de su línea de edificación interior, y la alineación exterior.

#### **Artículo 11.13. Área de Movimiento.**

Es la superficie al interior de la cual puede localizarse la edificación como resultado de la aplicación de la separación a linderos y retranqueos establecidos en la norma zonal o de uso.

### **Sección 4ª. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación**

#### **Artículo 11.14. Definición.**

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones; vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal o en las condiciones de los usos y son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que supongan nuevas ocupaciones del suelo. Su aplicación viene regulada por los parámetros que se especifican a continuación.

#### **Artículo 11.15. Ocupación o Superficie Ocupada.**

Es el área, medida en proyección horizontal, comprendida dentro del perímetro de las líneas de edificación. En las zonas en las que sean admitidos patios de parcela, éstos deberán ser descontados de la superficie ocupada.

#### **Artículo 11.16. Ocupación Máxima Admisible.**

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser fijada de forma indirecta mediante el establecimiento de condiciones de posición del edificio en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela edificable).

### **Sección 5ª. Condiciones de Edificabilidad.**

#### **Artículo 11.17. Definición y Aplicación.**

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal y en las condiciones particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán las definiciones que a continuación se realizan.

#### **Artículo 11.18. Superficie Edificada Total.**

Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. No serán incluidos soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores de parcela descubiertos o cubiertos con las condiciones del Art. 11.34 epígrafe 3, construcciones auxiliares desmontables o el espacio bajo cubierta (siempre que éste carezca de posibilidades de uso o esté destinado a instalaciones del edificio o a trastero, salvo lo señalado en la Norma Particular correspondiente). Tampoco serán computables las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento, trasteros, instalaciones y usos similares.

En el cómputo de la superficie edificada se incluyen al 100% los cuerpos volados cerrados por uno o más lados, salvo las terrazas, que se incluyen al 100% sólo en el caso de estar cerradas por más de un lado. Las terrazas cerradas sólo por un lado no se incluyen.

Los cuerpos edificadas por encima de la altura máxima conforme al artículo 11.24, no se incluyen en el cómputo de la superficie edificada.

#### **Artículo 11.19. Superficie Útil.**

Es el sumatorio de las superficies (de los locales que lo integran) comprendidas en el interior de los parámetros verticales y que son de directa utilización para el uso al que se destine. La medición de esta superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

#### **Artículo 11.20. Superficie Edificable. Índice de Edificabilidad.**

La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada parcela o grupo de parcelas con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. Puede ser determinada de forma indirecta mediante condiciones de posición, forma y volumen de la edificación sobre la parcela o bien de forma directa mediante un índice de edificabilidad.

Se denomina índice de edificabilidad al cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela.

El índice de edificabilidad puede ser expresado como edificabilidad bruta, si se relaciona con la superficie total bruta de un Sector o Unidad de Ejecución (incluidos, además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario,...etc.) o como edificabilidad neta, si se relaciona con la superficie neta edificable, esto es, las superficies de parcela edificable (no incluyendo las superficies de cesión obligatoria, espacios libres, viario,...etc.).

En los casos en los que se establezcan simultáneamente un índice de edificabilidad y condiciones de posición, forma y volumen de la edificación la superficie edificable máxima aplicable será la menor resultante entre ambos parámetros.

### **Sección 6ª. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.**

#### **Artículo 11.21. Definición y Aplicación.**

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

#### **Artículo 11.22. Altura del Edificio.**

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida en unidades métricas o en número de plantas. La cota de origen es la cota de nivelación de planta baja, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa).

En caso de escalonamiento de la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente para cada plataforma.

#### **Artículo 11.23. Altura Máxima.**

Es el límite que establece el planeamiento o la normativa zonal sobre la altura de la edificación. Cuando se fije en número de plantas y en unidades métricas simultáneamente ambas habrán de respetarse como máximos admisibles. También podrán establecerse limitaciones en relación al ancho de calle. En el caso de cubiertas inclinadas se admitirá un ángulo de hasta 30°.

#### **Artículo 11.24. Construcciones por Encima de la Altura Máxima.**

Las únicas construcciones por encima de la altura máxima de cornisa que se podrán admitir son aquellas destinadas a servicios del edificio o acceso a la azotea en su caso, tales como cuarto de maquinaria de ascensores, cuartos del servicio de telecomunicaciones, cuartos o armarios destinados a contadores de gas, tendederos no cubiertos, etc., con un límite de 3 metros sobre la altura de cornisa y una distancia mínima al plano de fachada de 4 metros, ocupando un máximo del 20% de la superficie de la última planta. También se podrán admitir elementos decorativos que no sobrepasen en ningún caso los 1,5 metros sobre la altura de cornisa, a excepción de elementos puntuales de cerrajería o que sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del edificio, tales como chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, paneles de energía solar, ...etc.

#### **Artículo 11.25. Altura de Piso.**

Es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

#### **Artículo 11.26. Altura Libre de Piso.**

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma o del falso techo, si lo hubiera.

#### **Artículo 11.27. Planta.**

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distingue entre planta sótano o semisótano, baja, entreplanta, piso, ático y bajo cubierta. La planta baja es la de acceso, no pudiendo superar su cara superior de forjado en ningún punto una altura respecto a la rasante de calle de 1,20 metros. Su altura libre de piso vendrá determinada según el uso al que se destine, conforme a las condiciones de estas Normas y su cota de nivelación, como referencia para medir la altura total del edificio, será la que corresponda al 75% de su superficie.

La planta sótano o semisótano es la que se sitúa por debajo de la planta baja. Los accesos rodados a planta sótano deberán disponer de una superficie horizontal previa a la rampa de al menos 3 metros. La rampa deberá además ajustarse a las disposiciones que establezca la normativa correspondiente. La altura máxima de la planta sótano no superará los 3,00 m. La planta de piso es aquella que se localiza por encima de la planta baja, con alturas libres de piso determinadas según las condiciones particulares que por su uso le sean de aplicación.

La Planta ático es la última planta de un edificio cuya fachada en esta cota produce un retranqueo respecto al plano de fachada del edificio de 3 metros como mínimo y en al menos un 50% del perímetro. El cerramiento vertical en el plano de fachada del edificio en esta planta no podrá superar, además, 1 metro de altura sobre la cota superior del forjado.

#### **Artículo 11.28. Fondo Máximo Edificable.**

Es la dimensión máxima de la edificación medida perpendicularmente desde el lindero frontal.

### **Sección 7ª. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios.**

#### **Artículo 11.29. Definición.**

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

#### **Artículo 11.30. Condiciones de Calidad.**

Los proyectos habrán de buscar en sus soluciones constructivas la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. Serán considerados especialmente los estudios que sobre arquitectura bioclimática en Andalucía y para esta zona en particular hayan sido efectuados.

Las nuevas construcciones habrán de cumplir las disposiciones del Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 11.31. Local Exterior.**

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a. Vía pública, calle o plaza o espacio libre público.
- b. Espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso y, en su defecto, que sea posible inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la edificación, con una dimensión mínima, en todo caso, de 7 metros.

#### **Artículo 11.32. Piezas Habitables.**

Son piezas habitables aquellas en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

#### **Artículo 11.33. Condiciones de Iluminación y Ventilación en Locales de Uso no Residenciales.**

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial debe tener una proporción de huecos abiertos al exterior en las piezas de al menos 1/10 respecto a la planta del local, no debiendo superar tampoco 1/6 de la misma, debido a las características climáticas particulares del municipio. La proporción de huecos practicables será de al menos 1/12 respecto a la superficie útil del local para facilitar la ventilación natural, aunque para usos en los que se generen gases (como cocinas o determinados usos industriales) será necesario además el cumplimiento de la reglamentación al respecto.

Los puestos de trabajo estable no se localizarán, salvo imposibilidad técnica específica que impida el desarrollo de la actividad, a más de 10 m. de los huecos de ventilación e iluminación.

#### **Artículo 11.34. Patios.**

Se considera patio toda aquella superficie libre de edificación limitada por fachadas interiores de edificios, o bien, si se localiza en la alineación exterior, rodeado por edificación en al menos 2/3 de su perímetro.

1. Las dimensiones mínimas de los patios se regulan en la tabla adjunta. La altura de los patios tomará como referencia de origen la cota inferior de las piezas que den a él, no pudiendo situarse el pavimento del patio a mayor altura de 1m por encima de la misma y como altura de coronación la cota media de las piezas a las que sirva. Los patios deberán

en cualquier caso mantener uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

USO DEL LOCAL	DIEMSIÓN MÍNIMA	
	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	ABSOLUTA (M)
Patios vivideros	H	7,00
Patios de luces		
• Uso Unifamiliar.	H/3	2,50
• Uso plurifamiliar.		
o Si iluminan piezas habitables excepto cocina	H/3	3,00
o Si sólo iluminan la cocina	H/4	2,50
o Patios de ventilación	H/5	2,00

2. Deberá facilitarse el acceso a los patios con el fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
3. Los patios podrán estar cubiertos por elementos traslúcidos, siempre que éstos se localicen por encima de la cota de coronación de los paramentos de fachada que delimitan el patio y que permitan una ventilación de superficie mayor al 20% de la superficie del patio cubierto entre el elemento de cubrición y los muros perimetrales.

**Sección 8ª. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios.**

**Artículo 11.35. Definición.**

Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios son aquellas que regulan el conjunto de instalaciones y máquinas así como los espacios donde se localizan para el buen funcionamiento de los edificios y de los locales conforme al destino que tienen previsto. Serán de aplicación en obras de nueva edificación o en reestructuraciones de edificios existentes. En todo caso serán de obligado cumplimiento la normativa vigente autonómica o estatal.

**Artículo 11.36. Dotación de Servicio de Abastecimiento y Distribución Interior de Agua Potable.**

Toda edificación deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso, que en el caso de usos residenciales será de 250 litros por habitante y día. No podrán, por tanto, otorgarse licencias hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través del suministro municipal, bien mediante otro distinto siempre que acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro. En los suelos urbanos y urbanizables el abastecimiento necesariamente procederá del suministro municipal.

**Artículo 11.37. Dotación de Servicio de Energía Eléctrica y Otro Tipo de Energías.**

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. Las instalaciones de baja tensión en el edificio cubrirán la potencia eléctrica necesaria para los usos previstos y para los servicios de alumbrado, ascensores, calefacción,...etc. de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. Las instalaciones técnicas necesarias tales como centros de transformación, locales para contadores,...etc. respetarán la normativa sectorial que los regule y las especificaciones que la compañía suministradora requiera.
3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y la estructura, conforme a lo especificado en el Reglamento.
4. Otro tipo de fuentes de energía como gas o combustibles líquidos deberán respetar las medidas de seguridad exigibles para su almacenamiento conducción y emisión de gases y humos según la normativa específica que en cada caso sea de aplicación.

**Artículo 11.38. Dotación de Servicios de Telecomunicaciones.**

Las edificaciones deberán cumplir con lo previsto en el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

**Artículo 11.39. Dotación de Servicio de Saneamiento.**

La evacuación de aguas residuales para cada edificio deberá acometer forzosamente a la red general de alcantarillado y por intermedio de arqueta o pozo de registro, cumpliendo, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales y estando dimensionada con los criterios indicados en la normativa de aplicación. Queda condicionada la concesión de licencia de actividad y primera ocupación a la conexión de hecho a una estación de depuración de aguas residuales para ámbitos de nuevo desarrollo.

**Artículo 11.40. Dotación de Servicio de Evacuación de Humos.**

No se permitirá en ningún edificio la salida libre de humos en fachada o en patios comunes, siendo obligatorio el aislamiento de las preceptivas chimeneas o conductos de forma que no causen molestias a terceros. En ningún caso se admitirá la disposición de estos conductos en fachada, elevándose además un mínimo de 1m sobre la cubierta y separándose un mínimo de 10 metros de cualquier hueco situado a la misma altura de la salida de humos. En usos industriales o instalaciones colectivas deberán disponerse filtros depuradores en las salidas de humos, siendo de obligado cumplimiento la normativa que sobre contaminación atmosférica vigente.

**Artículo 11.41. Dotación de Servicio de Evacuación de Residuos Sólidos Urbanos.**

Los edificios residenciales colectivos así como los usos no residenciales deberán contar con un local para cubos de basura y cumplir las condiciones establecidas por las Ordenanzas Municipales sobre residuos sólidos urbanos. Se prohíben expresamente la trituración de residuos y los vertidos a la red de alcantarillado.

**Artículo 11.42. Dotación de Servicio de Calefacción y Climatización.**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática.
2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.
3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a menos de 3 metros sobre la rasante del terreno, siendo, siempre que sea posible, preferible su localización en cubierta y en patios interiores.

#### **Artículo 11.43. Dotación de Servicio de Aparatos Elevadores y Otras Medidas de Accesibilidad.**

Las nuevas edificaciones y aquellas que sean objeto de reforma integral deberán cumplir lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### **Artículo 11.44. Dotación de Servicio de Aparcamiento.**

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas será como mínimo la siguiente:
  - a. Uso residencial: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción.
  - b. Uso industrial: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción.
  - c. Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción.
  - d. Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 M2 construidos o fracción.
  - e. Usos dotacionales: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción, siempre que sea racionalmente posible su implantación.
2. En las nuevas edificaciones residenciales situadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sólo se autorizará uno o dos accesos rodados al sótano o al interior del conjunto edificado, en función del número de plazas de aparcamiento a servir. Con independencia de que se trate de edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. A estos efectos, se considera conjunto edificado a la manzana, o parte de ella, que sea objeto de una promoción inmobiliaria unitaria, con una superficie superior a 1.000 M2.
3. La dotación de aparcamiento deberá localizarse preferentemente en sótano, permitiéndose como máximo que un 40% de la superficie de los espacios comunales de las parcelas o conjuntos edificados pueda destinarse a viales rodados privados o aparcamientos.
4. En edificaciones unifamiliares con frente de fachada superior a 10 metros se podrá autorizar por el Ayuntamiento un acceso rodado por vivienda, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Se garantice que el número de plazas de aparcamiento interiores que se dispongan sea superior al número de plazas que deberán suprimirse por los vados.
  - b. La calle sobre la que den los accesos rodados tenga como máximo 1 carril de circulación por sentido.

#### **Sección 9ª. Condiciones de Seguridad en los Edificios.**

##### **Artículo 11.45. Definición.**

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos de características de los edificios, siendo de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se acometan obras de acondicionamiento y reestructuración.

##### **Artículo 11.46. Accesos Exteriores.**

1. Los accesos exteriores de todas las edificaciones deberán encontrarse señalizados para su correcta identificación y deberán contemplar una iluminación correcta así como indicación del número de calle en cada acceso a parcela o edificio. Los edificios en esquina deberán asimismo indicar adecuadamente los nombres de las calles que confluyen.
2. A las edificaciones deberá accederse desde vía pública, aunque sea a través de un espacio libre privado, no superando una distancia de 50m desde el acceso exterior hasta el portal. Cuando se trate de usos diferentes en una misma edificación podrán exigirse accesos independientes.
3. El acceso principal a cualquier edificio, a excepción de los destinados a vivienda unifamiliar deberá tener como dimensiones mínimas 130 cm de ancho y 211 cm de alto,

con un distribuidor en planta baja no menor de 2 m de ancho hasta el arranque de escalera y ascensor. Las escaleras deberán ser dimensionadas en función de su uso, con un ancho mínimo de 1m y una pendiente de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o la normativa que le sea de aplicación, no pudiendo adoptarse soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios por su dimensión o forma.

##### **Artículo 11.47. Prevención y Extinción de Incendios.**

En los edificios de uso público deberá existir una señalización interior racional que permita la correcta orientación del público en general, tanto en circunstancias normales como en posibles emergencias.

Deberá asimismo realizarse el diseño preceptivo de las instalaciones de prevención y extinción de incendios y alumbrado de emergencia, conforme a las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación y por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, siendo objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de puesta en uso y de revisión periódica.

##### **Artículo 11.48. Otras Condiciones de Seguridad.**

1. El diseño de la edificación deberá en todos los casos respetar lo estipulado por el Código Técnico de la Edificación y por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, además del resto de Normativa que le sea de aplicación específica.
2. Los elementos de protección contra las caídas se diseñarán de forma que no sean escalables y con la altura necesaria.
3. Todo elemento saliente de la edificación, fijo o retráctil, que se localice sobre espacio público deberá estar situado a una altura mínima de 2 metros desde la rasante de la calle. Cuando los elementos salientes sean rejas, miradores o similares, podrán situarse a menor altura, siempre que su inicio desde el suelo con la máxima dimensión saliente se sitúe a menos de 50 centímetros desde la rasante de la calle.

#### **Capítulo II. Condiciones Generales de los Usos.**

##### **Artículo 11.49. Disposiciones Generales.**

1. Las condiciones particulares de los usos son las condiciones que han de observar las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en los terrenos que a tal efecto designe el Plan General o el instrumento de planeamiento correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de la edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reestructuración. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
2. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos, según la delimitación establecida en los planos:
  - a. Residencial.
  - b. Industrial.
  - c. Terciario.
  - d. Dotacional.

Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a. Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b. Dotación de parques y jardines públicos
- c. Dotación de servicios infraestructurales

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones aplicables según su uso. Se considerará uso principal el de mayor superficie útil.

3. Solamente podrán instalarse en Suelo Urbano las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas resulten inocuas, según lo dispuesto por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, cumpliendo además la normativa supramunicipal que les sea aplicable.

#### **Artículo 11.50. Uso Residencial.**

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, distinguiéndose entre:

- a. Edificación unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se edifique una sola vivienda o cuando existiendo varias viviendas en la unidad parcelaria sea posible adscribir a cada vivienda una porción de suelo, por no compartir el vuelo con ninguna otra vivienda. Cuando las Ordenanzas de Zona así lo autoricen, podrá compatibilizarse dentro del uso de vivienda unifamiliar el de vivienda bifamiliar, entendiendo por tal, la existencia de dos viviendas, agrupadas fundamentalmente en forma vertical, sobre una única parcela urbana, sin que sea posible su segregación catastral o registral.
- b. Edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifique más de una vivienda, tengan accesos verticales comunes y se agrupen las viviendas verticalmente.
- c. Residencia comunitaria, cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no constituyan núcleo que pueda ser considerado como familiar.

2. Se entiende como vivienda mínima la que consta de vestíbulo, cocina, cuarto de aseo, dormitorio y cuarto de estar-comedor, con una superficie mínima de 50 metros cuadrados útiles.

3 La altura libre mínima será de 250 cm en al menos el 75% de su superficie útil.

4. La normativa que se tendrá en cuenta en residencias comunitarias será la de vivienda según tipología edificatoria cuando su superficie no supere los 500 metros cuadrados, en cuyo caso les será de aplicación complementariamente la normativa correspondiente a edificios o locales destinados a terciario-hospedaje.

#### **Artículo 11.51. Uso Industrial.**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que a continuación se expresan:

- a. Producción industrial en general.
- b. Almacenaje y comercio mayorista.
- c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- d. Producción artesanal y oficios artísticos.

2. Las condiciones que se señalan son aplicables a edificios de nueva planta y reestructuraciones. La normativa supramunicipal que se refiera a usos industriales o a protección del medio ambiente y emisión de agentes contaminantes será de aplicación en cualquier caso, incluso para las actividades existentes.

3. En los suelos urbanos y urbanizables que no estén calificados expresamente como industriales en el planeamiento general o de desarrollo, queda prohibida la nueva implantación de las actividades incluidas en el Anexo I del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, excepto las siguientes categorías de dicho Anexo I: 13.21; 13.23; 13.26; 13.28; de 13.31 a 13.45, ambos inclusive; de 13.47 a 13.53 , ambos

inclusive; 13.55; y 13.57. En cualquier caso, la implantación de dichas actividades deberá estar permitida en la Ordenanza de Zona correspondiente.

4. Las edificaciones deberán estar convenientemente aisladas tanto visual como acústicamente, y muy especialmente cuando el uso característico del ámbito donde se enclave la industria sea otro distinto.

5. Las dimensiones mínimas de los locales destinados a producción serán de al menos 12 metros cúbicos por trabajador. Se dispondrán aseos independientes para cada sexo que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje.

6. La dotación de aparcamiento será la establecida de forma general, a excepción de los talleres mecánicos, para los que será exigible una dotación de 1 plaza por cada 25 metros cuadrados de superficie útil. Del mismo modo, cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación deberá disponer de una zona exclusiva en el interior de la parcela destinada a carga y descarga de acuerdo con las necesidades de la actividad.

En cualquier caso, no se permitirá la actividad de carga y descarga en zonas de uso característico residencial entre 22 y 8h, a excepción de furgonetas con capacidad inferior a 3.500 Kg y en el interior de un local cerrado.

7. El viario interior de las parcelas industriales cumplirá las mismas condiciones dimensionales establecidas en estas Normas para el viario público.

8. El Ayuntamiento, en función de la localización y la previsión de concentración de vehículos y personas, podrá exigir una mayor dotación de aparcamientos y espacios libres de uso público.

#### **Artículo 11.52. Uso Terciario.**

1. Se considera uso terciario aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros. De este modo, se distingue entre:

- a. Hospedaje: alojamiento de personas.
- b. Comercio mayorista: el que tiene por finalidad la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Las condiciones para la implantación de este uso se regulan en el artículo anterior, uso industrial.
- c. Comercio minorista: suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o prestación de servicios a particulares, en los términos establecidos en el artículo 3 de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía.
- d. Oficinas: actividades terciarias, con función principal la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente mediante la manipulación y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.
- e. Salas de Reunión: servicio destinado a actividades de ocio y reunión, acompañadas a veces de espectáculos, tales como cafés-concierto, bingos, clubs nocturnos, discotecas, casinos, salas de juego, etc.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación en nueva edificación y en reestructuraciones.

3. El uso de hospedaje se regulará por las condiciones establecidas en su normativa específica

4. Las condiciones del uso comercial minorista vienen establecidas en función de su superficie útil para la exposición y venta al público, según la define la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía.



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

Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

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

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

Se considera que tienen incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

Exclusivamente las grandes superficies minoristas estarán sometidas al procedimiento de autorización previsto en el Capítulo IV del Título IV de la Ley 1/1996.

4.2. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los dos supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

A los efectos de la aplicación de la Ley 1/1996, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.

No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido anteriormente, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.

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

En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los

establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que estas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público solo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de la Ley 1/1996.

4.4. Dentro del uso comercial minorista, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a. Local Comercial: Son establecimientos comerciales en los que la superficie útil para la exposición y venta al público es inferior a 2500 M2 y no forma parte de grandes superficies minoristas de carácter colectivo.
- b. Agrupación de Comerciantes: Son los espacios comerciales que tienen por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en la Agrupación de Comerciantes hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.
- c. Gran superficie minorista: Son los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo que, con independencia de su denominación, en los que se ejerce la actividad comercial minorista y tienen una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

4.5. Los locales comerciales tendrán recorridos accesibles al público con un ancho mínimo de 1 metro; si la superficie de venta se halla fraccionada en distintos niveles, además de la dotación de ascensores que resulte necesaria, se deberá disponer al menos de una escalera por cada 500 M2 en el piso superior. La altura libre de piso mínima será de 4,0 m. Se deberán incluir además aseos en una proporción de un retrete y un lavabo hasta 100 M2 y después uno por cada 200 M2 o fracción.

4.6. De conformidad con el artículo 32 de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía, podrán implantarse grandes superficies minoristas en las siguientes condiciones:

1. En el Suelo Urbano Consolidado podrán implantarse grandes superficies minoristas en las áreas o parcelas calificadas por este Plan o por el Planeamiento Incorporado para uso Terciario, siempre que expresamente se considere como uso compatible en la Ficha del área de Suelo Urbano Consolidado o estuviera así previsto en el Planeamiento Incorporado.

2. En el resto de clases y categorías de suelo, se autoriza la previsión por el planeamiento de desarrollo del uso pormenorizado grandes superficies minoristas colectivas en los siguientes supuestos:

- a. En el Suelo Urbano No Consolidado, cuando el uso global previsto sea el de Terciario.
- b. En el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial, cuando la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo prevea el uso pormenorizado Terciario Exclusivo y con la edificabilidad máxima que se asigne en dicha Ficha.
- c. En el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global industrial, cuando la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo no lo prohíba expresamente.
- d. En el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global terciario, cuando la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo no lo prohíba expresamente.
- e. En el Suelo Urbanizable no Sectorizado, la previsión o no de grandes superficies minoristas colectivas se realizará por el Plan de Sectorización, excepto que el uso terciario se establezca como prohibido.

- f. En el Suelo No Urbanizable se prohíbe su implantación.
3. Del mismo modo, en el resto de clases y categorías de suelo, se autoriza la previsión por el planeamiento desarrollo de grandes superficies minoristas no colectivas en los siguientes supuestos:
- En el Suelo Urbano No Consolidado, cuando el uso global previsto sea el de Terciario.
  - En el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial, cuando la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo prevea el uso pormenorizado Terciario Exclusivo y con la edificabilidad máxima que se asigne en dicha Ficha.
  - En el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global industrial, con la edificabilidad máxima terciaria establecida en la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo.
  - En el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global terciario, con la edificabilidad máxima terciaria establecida en la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo.
  - En el Suelo Urbanizable no Sectorizado, la previsión o no de grandes superficies minoristas se realizará por el Plan de Sectorización, excepto que el uso terciario se establezca como prohibido.
  - En el Suelo No Urbanizable se prohíbe su implantación.
- 4.7. El proceso de implantación o de instalación de las grandes superficies minoristas se realizará conforme a lo establecido en la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía.
5. El uso de oficina exigirá el cumplimiento de las siguientes dotaciones:
- Una dimensión mínima en planta de 1,3 m en los espacios de circulación interior accesibles al público y altura libre de piso de 3 m. Dicha altura podrá ser menor si no se trata de uso exclusivo, regulándose entonces conforme la norma zonal que sea de aplicación. También se habilitará una escalera, en el caso de locales en diferentes niveles, cada 500 M2 o fracción. En planta superior la dotación de escaleras vendrá complementada con ascensor.
  - Los locales dispondrán de un retrete y un lavabo en una superficie de hasta 100 M2, aumentándose sucesivamente un retrete y un lavabo por cada 200 M2 o fracción, separándose entonces para cada uno de los sexos.
  - La dotación de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 M2 cuando ésta no sea visitable por el público, en cuyo caso la dotación deberá ampliarse a 1 plaza por cada 50 M2.
6. Las salas de reunión deberán acogerse a la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **Artículo 11.53. Uso Dotacional.**

- Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.
- Las presentes Normas también son de aplicación en locales y lugares que aunque no tengan la calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin.
- Por su uso se distingue entre:
  - Educativo.
  - Deportivo.
  - Servicios de Interés Público y Social.
  - Dotacional General, que incluye cualquiera de los anteriores y además cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

- En las parcelas dotacionales de carácter local, se podrá localizar cualquier uso de los señalados en el apartado anterior, previo acuerdo municipal que considere que así se satisfacen de mejor manera las necesidades de los ciudadanos.
- Las dotaciones, además, podrán ser públicas o privadas.
- El equipamiento educativo tendrá una tipología de edificación aislada, esto es, con un retranqueo mínimo del plano de fachada de 2,5m de la alineación exterior, no pudiendo superar las tres plantas de altura.  
El equipamiento educativo privado que se desarrolle en parcelas con uso cualificado distinto del dotacional, se regirá por las condiciones que establezca la Ordenanza de Zona que corresponda.
- Las dotaciones deportivas vendrán reguladas por un índice máximo de edificabilidad de 0,5 M2/M2 y una ocupación máxima del 60%. De ser factible, deberá además ajardinarse un 25% al menos de la superficie de parcela. La altura máxima admisible dependerá de las necesidades de las propias instalaciones y de la normativa zonal del ámbito en el que esté enclavada la dotación.  
El equipamiento deportivo privado que se desarrolle en parcelas con uso cualificado distinto del dotacional, se regirá por las condiciones que establezca la Ordenanza de Zona que corresponda.
- Los servicios de interés público y social se regularán por las disposiciones y normativa vigentes de los Organismos o Administraciones competentes en la ejecución o gestión del mismo. Si se trata de oficinas de la administración, deberán respetar las determinaciones que para uso terciario-oficinas se especifica en este capítulo; si se trata de mercados o centros de comercio básico, deberán también considerar las especificaciones referidas a terciario-comercial.
- Los suelos de uso dotacional privado localizados en la urbanización de Las Pilas, se regirán por las siguientes normas:
  - La edificabilidad máxima será de 0.3 M2t/M2s.
  - El número máximo de plantas será de una, planta baja.
  - Los usos permitidos son los siguientes:
    - Centro religioso.
    - Centros administrativos.
    - Centro social.
    - Centro comercial, excepto Grandes Superficies Minoristas.
    - Centro sanitario.

#### **Artículo 11.54. Zonas Verdes.**

- Comprende los terrenos de sistema local de superficie menor a 10.000 M2 destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, aislar las vías de circulación rápida del entorno local habitado y, en general, a mejorar el paisaje urbano y las condiciones estéticas de la ciudad.
- En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:
  - Las destinadas al propio mantenimiento.
  - Las destinadas a aseos públicos.
  - Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince (15) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

## **TÍTULO XII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

### **Capítulo I: La Urbanización de los Espacios Viarios.**

#### **Artículo 12.1. Disposiciones Generales.**

1. Los viarios interurbanos que discurran por el término municipal se diseñarán con arreglo a la normativa específica de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.
2. El resto del viario municipal se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración Autonómica o del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.
3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.
4. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.
5. El contenido del presente Título podrá ser ajustado o modificado, mediante la aprobación de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

#### **Artículo 12.2. Dimensiones Mínimas de los Viarios Públicos.**

1. El viario urbano principal del municipio tendrá una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones.
2. Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de veinte (20) metros entre alineaciones.
3. El viario urbano local en áreas urbanas tendrá una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones.
4. Para el viario de urbanizaciones preexistentes en suelo urbano no consolidado podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en los apartados anteriores.
5. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

#### **Artículo 12.3. El espacio Reservado a la Circulación de Vehículos. La Calzada.**

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.
2. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario principal e industrial. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será preferido en los viarios de ámbito local.
3. En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos cincuenta (450) centímetros como máximo.

#### **Artículo 12.4. El Espacio Reservado a la Circulación Peatonal. Los Acerados.**

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.
2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.
4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:
  - a. Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - b. Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado la dimensión mínima de esta banda será de ciento veinte (120) centímetros. La banda de servidumbre se situará en la zona del acerado más próxima a la calzada, aunque para acerados mayores de setecientos (700) centímetros podrán disponerse varias bandas de servidumbre.
5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal será de trescientos (300) centímetros.
6. No obstante, atendiendo a la especial configuración de la Zona Casco Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas acerados cuya anchura mínima sea de ciento veinte (120) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.
7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.
8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada respetando los parámetros máximos que garanticen la normativa vigente sobre accesibilidad.

#### **Artículo 12.5. El Espacio Reservado al Estacionamiento de Vehículos.**

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar al menos una banda lateral destinada al estacionamiento de vehículos adosada a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.
2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.
3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.
4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:
  - a. En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de doscientos (200) centímetros, para el secundario y el local de ciento ochenta (180) centímetros y para el industrial de doscientos veinte (220) centímetros.
  - b. Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y para el secundario y el local de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.

- c. En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de cuatrocientos veinticinco (450) centímetros y para el viario industrial de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 12.6. El Espacio Reservado a la Circulación de Bicicletas.**

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones las zonas reservadas para la circulación de bicicletas estarán comprendidas entre ciento cuarenta (140) y doscientos (200) centímetros para vías unidireccionales y entre doscientos veinticinco (225) y doscientos setenta y cinco (275) centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráfico. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

#### **Artículo 12.7. El Espacio Compartido. Varios de Coexistencia.**

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráfico se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea.

3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

#### **Artículo 12.8. La Pavimentación de los Varios Públicos.**

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario principal y secundario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas en pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los Acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

7. Los Acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor de forma que el Acerado no deformará su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el municipio. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de bornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

## Capítulo II. El Trazado del Viario.

### Artículo 12.9. El Trazado en Planta.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.
2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento cincuenta (150) metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.
3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.
4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.
5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, baldeo, recogida de basura, etc.).

### Artículo 12.10. El Trazado en Alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética.
2. En general, para el diseño en alzado del viario urbano se recomienda:
  - a. Evitar crestas y valles demasiado cortos.
  - b. No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
  - c. No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.
3. Las pendientes longitudinales del viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00 %. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10 %. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.
4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

### Artículo 12.11. Las Intersecciones Giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:
  - a. Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.
  - b. Que existan cuatro o más ramales de acceso.
  - c. Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
  - d. Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
  - e. Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.
2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso. Los diámetros mínimos de la isleta central en glorietas circulares se ajustarán al tipo e intensidad del tráfico previsto.
3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta

permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular se ajustará a la dimensión de las vías que acometan a la intersección y tendrá un ancho mínimo de ocho (8) metros.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

## Capítulo III: La Urbanización de los Espacios Libres.

### Artículo 12.12. Condiciones Generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.
2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:
  - a. Jardinería y arbolado.
  - b. Riego
  - c. Drenaje
  - d. Pavimentación
  - e. Alumbrado público
  - f. Mobiliario urbano
  - g. Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.
3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

### Artículo 12.13. Criterios de Urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos, de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. A los efectos de sus condiciones de urbanización, se distingue entre plaza urbana o jardín, parque urbano o parque suburbano.
2. Plaza urbana o jardín. Son espacios de dimensión reducida, localizados en el interior de la trama urbana, significando lugares de la organización urbana. En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:
  - a. Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
  - b. Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
  - c. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y según la dimensión de los mismos, juegos de niños.
3. Parque urbano. A los efectos del presente Título se consideran así los espacios de superficie superior a 1 Has, que se localizan junto a las áreas urbanas y dan cobertura a las demandas de ocio, esparcimiento y paseo a los residentes en la viviendas y usuarios de las actividades limítrofes. La elección de estos lugares coincide con terrenos singulares por su posición topográfica, presencia de vegetación o recursos naturales o culturales, la preexistencia de vaguadas etc. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
  - b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
  - c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.
  - d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
  - e. Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.
4. Parque suburbano. Son espacios de gran dimensión, localizados en el borde las áreas urbanas e incluso separadas de ellas. Tienen por misión destinar al ocio y esparcimiento de la población lugares de valor ambiental o paisajístico. Su diseño fortalecerá el paisaje con la incorporación de al menos:
- a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
  - b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
  - c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen.
  - d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
  - e. La ordenación de estos espacios preverá al menos:
    - Senderos y caminos peatonales y ciclistas.
    - Áreas de juego.
    - Áreas de picnic.
    - Zonas de acceso y aparcamiento.

#### **Artículo 12.14. Condiciones de Protección del Arbolado y Jardines**

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.
2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta directriz, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.
3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.
4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.
5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

#### **Artículo 12.15. Sistema de Riego.**

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

#### **Artículo 12.16. Condiciones del Suelo y las Tierras.**

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.
2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.
3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaren, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.
4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compos" de basuras urbanas.

#### **Artículo 12.17. Plantación y Siembra.**

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:
  - a. Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
  - b. Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.
2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.
3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.
4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.
5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

#### **Artículo 12.18. Conservación de las Superficies Ajardinadas.**

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.
2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

## **Capítulo IV: Equipamiento y Mobiliario Urbano**

### **Artículo 12.19. Condiciones Generales,**

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

### **Artículo 12.20. Condiciones de los Juegos y Zonas Infantiles.**

Los elementos de juego en las Zonas Infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001 y además las siguientes:

- a. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
- b. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
- c. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
- d. Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

### **Artículo 12.21. Papeleras y Bancos**

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.
2. Los bancos que incluyan elementos de madera no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

## **Capítulo V: La Urbanización del Área Central del Núcleo Urbano de Valencia.**

### **Artículo 12.22. Aplicación.**

Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del área central del núcleo urbano de Valencia, considerando como tal aquella cuya ordenación establece la alineación de las fachadas a los viales.

### **Artículo 12.23. Directrices para la Urbanización del Área Central.**

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Área Central del municipio de Valencia de la Concepción, deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas Directrices de Urbanización.

### **Artículo 12.24. Adaptación de las infraestructuras.**

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de infraestructuras por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.
2. Los proyectos de reurbanización que se realicen deberán incluir el soterramiento todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. Se procurará evitar la instalación de contadores, cajas de acometida u otros registros en las fachadas de los edificios catalogados.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

5. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

## **Capítulo VI: Las Infraestructuras y Servicios Urbanos Básicos.**

### **Artículo 12.25. El Dimensionado y la Conexión de las Redes.**

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los sectores.

### **Artículo 12.26. Red de Abastecimiento de Agua Potable.**

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación de la compañía suministradora y previa justificación de su idoneidad.

5. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

### **Artículo 12.27. Red de Saneamiento.**

1. En las áreas de suelo urbanizable el sistema de saneamiento será, preferentemente de tipo separativo, transportándose las aguas residuales a depuradora y las pluviales a cauce público, previa disposición de los elementos necesarios para garantizar la no contaminación de los vertidos.



2. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública legalmente utilizables. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.
3. En general, el trazado en planta de las redes de saneamiento se ajustará al eje de la calzada. En el viario principal y en los viarios con segregación de calzadas podrán disponerse varios colectores que sirvan a cada una de las márgenes del viario.
4. En lo referente a las condiciones particulares sobre las redes de saneamiento, depuración y vertido se estarán a lo dispuesto a la normativa específica municipal, y en su defecto a las normas y recomendaciones de la compañía suministradora.
5. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio.
6. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

#### **Artículo 12.28. Alumbrado Público.**

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.
2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.
3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.
4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros.
5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.
6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
9. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.
10. En todo caso, las instalaciones cumplirán lo previsto en el Decreto 357/2010, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

#### **Artículo 12.29. Las Infraestructuras para el Suministro de Energía Eléctrica.**

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar, Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.
2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se renovarán los conductores, salvo cuando se justifique su improcedencia técnica o reciente mejora.
4. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.
5. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.
6. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

#### **Artículo 12.30. Las Redes de Telecomunicaciones.**

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.
2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.
3. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.
4. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.
5. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.
6. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

7. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

#### **Artículo 12.31. Red de Riego.**

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.
2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.
3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.
4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

#### **Artículo 12.32. Coordinación de los Servicios Urbanos Básicos.**

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.
2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.
3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.
4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

### **TÍTULO XIII: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.**

#### **Capítulo I: Disposiciones Generales.**

##### **Artículo 13.1. Contenido y Alcance.**

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Valencina de la Concepción.

##### **Artículo 13.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbano.**

Para las finalidades de protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbano del municipio de Valencina de la Concepción, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas.
4. El Catálogo de Edificaciones Protegidas

##### **Artículo 13.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.**

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Arquitectónico y Urbano del municipio de Valencina de la Concepción los siguientes organismos y personas:

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
2. El Ayuntamiento de Valencina de la Concepción, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
3. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

##### **Artículo 13.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.**

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b. La inversión directa Municipal.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Valencina de la Concepción.
- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

##### **Artículo 13.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.**

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia:

a. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

b. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

#### **Artículo 13.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbano.**

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

#### **Artículo 13.7. Aplicación del Catálogo de Elementos Arquitectónicos Protegidos.**

1. El Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica para cada uno de ellos tendente a su conservación, protección y mejora.

2. El Catálogo de Elementos Protegidos, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

3. Dadas las características particulares de su patrimonio arquitectónico, el Catálogo de elementos protegidos del Plan General de Valencina de la Concepción se estructura en dos secciones:

- A. Bienes de carácter arquitectónico y etnológico.
- B. Espacios públicos.

#### **Artículo 13.8. Protección del Patrimonio Histórico Urbano.**

1. La protección del Patrimonio Histórico Urbano del municipio de Valencina de la Concepción se realiza mediante la ordenación pormenorizada, con finalidades de protección, conservación y mejora, de la zona denominada Casco Histórico.

2. Para esta zona, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

a. Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.

b. Califica la zona del Casco Histórico de Valencina de la Concepción, estableciendo para ella las siguientes determinaciones:

- \* Condiciones de parcelación.
- \* Posición de la edificación en la parcela.
- \* Ocupación sobre y bajo rasante.
- \* Edificabilidad.
- \* Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
- \* Condiciones estéticas.
- \* Condiciones de los usos.

c. Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.

d. Identifica las edificaciones y espacios públicos a catalogar, asignándoles una normativa y niveles de protección.

## **Capítulo II. Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico.**

### **Sección 1ª: Disposiciones Preliminares.**

#### **Artículo 13.9. Protección del Patrimonio Arquitectónico.**

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Valencina de la Concepción se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General, así como su clasificación en tres niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etnológicos, etc.

#### **Artículo 13.10. Aplicación de las Normas de Protección.**

Las Normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el plano de Protección del Patrimonio en medio urbano y en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

#### **Artículo 13.11. Niveles de Protección.**

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- NIVEL I. Protección de la Memoria Histórica.
- NIVEL II. Protección Ambiental del Núcleo Tradicional.
- NIVEL III. Protección de Construcciones en el Medio Rural.

### **Sección 2ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección.**

#### **Artículo 13.12. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.**

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:

a. Las parcelas con Nivel I y II podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:

- a.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
- a.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.

b. Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones con Nivel III cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo no urbanizable en la que se sitúan.

#### **Artículo 13.13. Condiciones de Uso.**

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos por la Ordenanza de Zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Edificios Protegidos prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de la Ordenanza de Zona.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Condiciones Generales de los Usos. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

#### **Artículo 13.14. Condiciones de edificación.**

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase

enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

3. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos serán de aplicación en la primera crujía de edificación desde las alineaciones exteriores, si bien, podrán realizarse obras de reforma sobre edificios catalogados sin alcanzar la altura máxima, si ésta se hubiera de materializar mediante remonte.

#### **Artículo 13.23. Condiciones de edificación.**

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

3. En todo caso, las alturas previstas en la fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos serán de aplicación en la primera crujía de edificación desde las alineaciones exteriores, si bien podrán realizarse obras de reforma sobre edificios catalogados sin alcanzar la altura máxima si ésta se hubiera de materializar mediante remonte.

4. A los efectos del presente Capítulo los tipos de obras autorizables en cada caso tienen la siguiente definición:

- a. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
- a.1. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- a.2. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más adecuada.
- a.3. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- a.4. Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

- b. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
- b.1. Reforma menor: Son obras que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior, que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores o interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b.2. Reforma parcial: Son obras en las que conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, ...etc.) permiten demoliciones que no afecten a los elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- b.3. Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
- c. Obras de demolición que según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
- d. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o de parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
- d.1. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición mediante una nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- d.2. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se deriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción..
- d.3. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
- d.3.1. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- d.3.2. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura lo permita la edificación actual.
- d.3.3. Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

#### **Sección 3ª: Nivel I, Protección de la Memoria Histórica.**

##### **Artículo 13.15. Definición y Ámbito de Aplicación.**

1. El nivel de Protección de la Memoria Histórica es el asignado a los edificios o elementos construidos que, por su antigüedad o singularidad, contribuyen a reconocer la Memoria Histórica de las áreas urbanas del municipio de Valencina de la Concepción.

2. Este nivel de protección implica el mantenimiento de las características básicas de las edificaciones.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como CAT-I en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos y en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable. Son los siguientes:

CAT-I-01. Iglesia Parroquial de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de la Estrella.

CAT-I-02. Ermita del Pilar.

CAT-I-03. Hacienda Tilly.

CAT-I-04. Hacienda La Motilla

CAT-I-05. Bodega El Chispa

CAT-I-06. Subestación de la CSE.

CAT-I-07. Puente del antiguo ferrocarril de las Minas.

#### **Artículo 13.16. Condiciones Particulares de la Edificación.**

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado admitiéndose, además, las obras de reforma menor o reforma parcial y, en situaciones excepcionales, las de demolición parcial, ampliación y reconstrucción parcial.

2. En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio, así como aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de Valencina de la Concepción a la vista del levantamiento de la edificación y del proyecto de edificación que se proponga.

Dichos elementos deberán ser objeto de restauración o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.

3. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. Se permiten las obras de ampliación por colmatación y remonte cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de estas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance similar a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación, reforma menor o reforma parcial.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial en fachadas, que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, no podrán ser luminosos, y deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto, siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

#### **Sección 4ª: Nivel II, Protección Ambiental del núcleo tradicional.**

##### **Artículo 13.17. Definición y Ámbito de Aplicación.**

1. El nivel de Protección Ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional de Valencina de la Concepción.

2. En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada, la crujía vinculada a la misma y el tipo de cubierta original. Se permitirá no obstante con carácter excepcional la demolición de los elementos estructurales de edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, dicha crujía cuando las condiciones de conservación así lo aconsejen por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse los nuevos elementos manteniendo las dimensiones básicas tanto en planta como en fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la sección de la misma.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como CAT-2 en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo Urbano de Valencina.

CAT-II-01. Plaza Ntra. Sra. de la Estrella nº 3

CAT-II-02. C/ Fray Ambrosio nº 3 y 5

CAT-II-03. C/ Fray Ambrosio nº 7.

CAT-II-04. C/ Fray Ambrosio 11. San Antonio. Fábrica de aguardientes.

CAT-II-05 C/ Fray Ambrosio nº 15.

CAT-II-06. C/ Fray Ambrosio nº 8.

CAT-II-07. C/ Fray Ambrosio nº 10.

CAT-II-08. C/ Fray Diego de Valencina nº 4.

CAT-II-09.C/ Fray Diego de Valencina nº 6.

CAT-II-10. C/ Fray Diego de Valencina nº 8.

CAT-II-11. C/ Fray Diego de Valencina nº 12.

CAT-II-12. C/ Fray Diego de Valencina nº 14.

CAT-II-13. C/ de José Solís nº 1

CAT-II-14. C/ de José Solís nº 2, esquina c/ Cristo Rey

CAT-II-15. C/ Cristo Rey nº 6

CAT-II-16. C/ Libertad nº 1

CAT-II-17. C/ Libertad nº 9

CAT-II-18. C/ Trabajadores nº 15

CAT-II-19. C/ Ave María nº 1

CAT-II-20. C/ Trajano nº 5

CAT-II-21. C/ Mariana Pineda nº 1, esquina c/ Manuel De Falla

CAT-II-22. C/ Manuel De Falla nº 6

CAT-II-23. C/ Manuel de Falla nº 18, esquina c/ Bailén

CAT-II-24. C/ Bailén nº 1

CAT-II-25. C/ Bailén nº 3

CAT-II-26. C/ Autonomía nº 3 (año 1983)

CAT-II-27. C/ Autonomía nº 4

CAT-II-28. C/ Autonomía s/nº, trasera de C/ Primero de Mayo nº 19

CAT-II-29. C/ Daoiz nº 14, esquina c/ Bailén

CAT-II-30. C/ Daoiz nº 17, esquina c/ Bailén

CAT-II-31. C/ Aljarafe nº 14

CAT-II-32. C/ Aljarafe nº 16

CAT-II-33. C/ Constitución nº 30

CAT-II-34. C/ Fray Ambrosio nº 6.

#### **Artículo 13.18. Condiciones Particulares de la Edificación.**

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma menor, reforma parcial o reforma general y, excepcionalmente, de obras de demolición parcial y nueva edificación.

2. En cualquier caso, las obras de reforma o las de demolición parcial y nueva edificación habrán de respetar la fachada, primera crujía de edificación y tipo de cubierta original, e integrarlas coherentemente con el resto de la edificación.

3. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los espacios a los que sirven, y que no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada.

Para la intervención en las fachadas principales se seguirán los siguientes criterios:

a. Los nuevos huecos destinados a actividades comerciales, dotacionales o residenciales de planta baja se podrán formar convirtiendo huecos de ventana en huecos verticales completos para puertas o escaparates.

b. En caso de composiciones incompletas o inadecuadas por intervenciones sobre la casa original y cuando se produzcan intervenciones de reforma general, se procederá a la restitución del orden primitivo, con las salvedades contenidas en los párrafos anteriores.

Se podrán modificar asimismo las fachadas secundarias o traseras no incluidas en las determinaciones de protección del catálogo.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar las intervenciones propuestas sobre las fachadas de los edificios protegidos si se considera que la solución aportada no resuelve adecuadamente su integración en el conjunto de la fachada.

4. Asimismo, serán posibles las obras de ampliación, ya sea por colmatación o en su caso por remonte, si así se recoge dentro de las condiciones particulares de ordenación de la ficha de catalogación correspondiente. En los casos en que se permita remonte, se podrá realizar una actuación que afecte de forma integral a la estructura del edificio con el objetivo de garantizar la estabilidad del mismo.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado correspondiente de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance igual o superior a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación o reforma parcial, o la que resulte de la aplicación de los parámetros de la Ordenanza de Zona en obras de reforma general.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada.

#### **Sección 5ª: Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados.**

#### **Artículo 13.19. Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados.**

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición

volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

#### **Sección 6ª: Nivel III. Protección de Construcciones del Medio Rural.**

#### **Artículo 13.20. Definición y Ámbito de Aplicación.**

1. El nivel de protección III es el asignado a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural y asociadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores arqueológicos, arquitectónicos, históricos, paisajísticos o etnológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

2. Las edificaciones incluidas en este nivel son las representadas en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable como “Edificaciones de Interés Cultural”.

#### **Artículo 13.21. Condiciones Particulares Derivadas de la Protección.**

1. Las construcciones comprendidas en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de reforma menor, reforma parcial o reforma general. Estas obras serán coherentes con los objetivos de protección de las edificaciones de mayor valor así como con las características básicas de implantación y, en su caso, con las determinaciones particulares establecidas en las fichas individualizadas.

2. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de otros usos no residenciales, adecuados al carácter de las edificaciones, si con ello se consigue la conservación y puesta en valor de los elementos catalogados.

#### **Sección 7ª: Protección etnológica en edificaciones catalogadas.**

#### **Artículo 13.22. Protección de elementos de interés etnológico en edificaciones catalogadas.**

1. El patrimonio etnológico de carácter arquitectónico de Valencina de la Concepción está integrado por las edificaciones históricas de valor patrimonial representativas de las tipologías tradicionales de arquitectura doméstica, las haciendas y bodegas urbanas, así como las construcciones rurales de interés etnológico de Valencina de la Concepción. Dichas edificaciones quedan protegidas al ser incluidas en el Catálogo del presente Plan General.

2. Asimismo, en las edificaciones catalogadas y aún cuando su existencia no fuese conocida, se considerarán bienes de carácter etnológico a proteger los elementos tales como almazaras, lagares, bodegas, cantinas, pozos, lavaderos, cocinas y, en general, cualesquiera otros que representen las formas de vida doméstica y actividades agropecuarias o artesanales tradicionales.

3. Cualquier intervención sobre los edificios catalogados por este Plan General deberá documentar la posible existencia de patrimonio etnológico y las medidas de conservación adoptadas.

4. Con carácter preventivo, tendrán la misma consideración aquellos bienes que pudieran incluirse en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la aprobación del presente Plan General, o en algún otro listado o

inventario patrimonial que previamente sea comunicado por la Consejería de Cultura al Ayuntamiento de Valencia, y ello aún cuando no hubiesen sido declarados Bienes de Interés Cultural como Lugares Etnológicos.

#### **Sección 8ª: Espacios libres catalogados.**

##### **Artículo 13.23. Espacios libres catalogados**

1. Ámbito de aplicación. Se incluyen aquí los espacios urbanos más singulares presididos por la arquitectura sobresaliente del núcleo y que componen los fragmentos urbanos de mayores valores ambientales. Esta normativa se aplicará sobre los dos espacios públicos del casco histórico de Valencia de la Concepción identificados en el plano de Ordenación Completa del núcleo:

CAT-EL-01. Plaza de Nuestra Señora de la Estrella.

CAT-EL-02. Plaza del Santísimo.

2. Condiciones generales de protección. En estos espacios públicos se protege la organización general, los elementos particulares de interés y la imagen urbana tradicional.

3. Las condiciones particulares de protección se recogen en las fichas correspondientes del Catálogo del Plan General.

#### **Sección 9ª: Normas de Procedimiento.**

##### **Artículo 13.24. Régimen de Licencias en los Edificios Catalogados.**

1. El Ayuntamiento de Valencia de la Concepción será competente para autorizar directamente las obras de edificación, excepto cuando previamente sea necesario la realización de actividades arqueológicas.

2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

##### **Artículo 13.25. Ruina y Demolición en Edificios Catalogados.**

1. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.

2. Será prevalente la conservación de los bienes catalogados, aun cuando se produzca su declaración en ruinas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

##### **Artículo 13.26. Demoliciones o Provocación de Ruina.**

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su

reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

#### **Capítulo III. Normas de Protección del Espacio Urbano.**

##### **Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano.**

##### **Artículo 13.27. Instrumentos para Proteger el Paisaje Urbano.**

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como Casco Histórico así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones que quedan recogidas en el Título XV de estas Normas Urbanísticas.

b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título XV como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Valencia de la Concepción.

c. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d. Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del área central y del medio urbano en general.

##### **Artículo 13.28. Conservación de Elementos Visibles.**

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el presente Plan en los siguientes casos:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

##### **Sección 2ª. Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación.**

##### **Artículo 13.29. Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.**

1. El Ayuntamiento de Valencia de la Concepción tramitará y aprobará una Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

2. Hasta tanto dicha Ordenanza sea aprobada, se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

##### **Artículo 13.30. Publicidad Exterior.**

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del Casco Histórico quedarán regulados por las siguientes normas.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:



- a. *Placas*. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.
  - b. *Muestras o rótulos*. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.
  - c. *Banderolas*. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.
3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:
- a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
  - b. Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de (3) tres centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.
  - c. No podrán ser luminosas.
4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:
- a. Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
  - b. La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.
  - c. Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
  - d. Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel I.
5. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:
- a. Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.
  - b. Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.
6. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como Casco Histórico:
- a. La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
  - b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
  - c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

## TÍTULO XIV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

### Capítulo I. Disposiciones Generales.

#### Artículo 14.1. Contenido y Alcance.

1. El objeto de la presente normativa es la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico en el término municipal de Valencina de la Concepción y su relación con el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación y tutela del Patrimonio Arqueológico e Histórico, en el marco de las directrices que sobre esta materia están contenidas en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español; así como a los efectos de lo establecido en el Decreto 57/2010 de 2 de Marzo, por el que se inscribe en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de zona arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla).
2. Bajo esta categoría se incluyen aquellos ámbitos específicamente indicados en los planos específicos de este documento que, por su interés cultural, científico y/o patrimonial, exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que supongan transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

#### Artículo 14.2. Definición y Obligatoriedad.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 40.1 de la Ley 16/85, del PHE y los artículos 2 y 47.1 de la Ley 14/2007 de PHA, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo. Forman parte, así mismo, de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes.
2. A efectos de las presentes normas, el patrimonio arqueológico queda caracterizado de la forma siguiente:
  - a) Patrimonio arqueológico subyacente: constituido por los depósitos de carácter arqueológico, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociados a aquellos que yacen bajo cotas de superficie.
  - b) Patrimonio arqueológico emergente: formados por aquellos bienes inmuebles situados sobre la cota de superficie, susceptibles de ser estudiado con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.
2. Toda intervención arquitectónica o urbanística, sea en suelo público o privado, quedará obligada a la salvaguarda del Patrimonio Arqueológico existente. Los promotores de dichas actuaciones en todo momento garantizarán su protección y documentación.

#### Artículo 14.3. Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Valencina de la Concepción.

1. La anterior definición se aplicará a cualquier sitio de interés arqueológico que en el futuro pueda documentarse en el término municipal de Valencina de la Concepción, así como también a aquellos bienes arquitectónicos que pueden ser estudiados con esta metodología.
2. Los suelos que se califican como yacimientos arqueológicos en el término municipal, independientemente de su calificación y clasificación urbanística, están sometidos al régimen definido en la presente Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico.
3. Se considerará automáticamente bajo este régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo

casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

4. Según establecen el artículo 36 la Ley 16/1985, PHE, y el artículo 14 de la Ley 14/2007, PHA, todo propietario, titular de derecho o simple poseedor de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se encuentren o no catalogados, tiene el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que garantice la salvaguarda de sus valores.

5. No podrán otorgarse, ni continuar su ejecución las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que puedan suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos.

#### **Artículo 14.4. Hallazgos Casuales.**

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985, de PHE, y 50 de la Ley 14/2007, PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985, PHE.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Valencina de la Concepción será el establecido en artículo 50 de la Ley 14/2007, PHA, así como en los artículos 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43, de 17 de marzo de 1995).

### **Capítulo II. De las Intervenciones Arqueológicas.**

#### **Artículo 14.5. Tipología de Intervenciones Arqueológicas**

1. A los efectos de la presente Normativa, y según lo establecido en los artículos 2 y 3 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, Decreto 168/2003, de 17 de junio, las actividades arqueológicas a desarrollar en Valencina de la Concepción se clasifican conforme a las denominaciones que siguen. Una misma actuación podrá englobar uno o varios tipos de intervención.

- a) Excavación arqueológica.
- b) Prospección arqueológica.
- c) Reproducción y estudio directo del arte rupestre.
- d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.
- e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.
- f) Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de materiales depositados en Museos.

Las excavaciones arqueológicas se clasifican a su vez en:

- a) Excavaciones arqueológicas extensivas.
- b) Sondeo arqueológico.
- c) Control arqueológico de movimiento de tierra.
- d) Análisis arqueológico de las estructuras emergentes

Modalidades de actividades arqueológicas a efecto de su autorización:

- a) Actividades arqueológicas previstas en un Proyecto General de Investigación.
- b) Actividades arqueológicas no incluidas en un Proyecto General de Investigación, que podrán ser de los siguientes tipos:
  - Actividad arqueológica puntual.
  - Actividad arqueológica preventiva.
  - Actividad arqueológica urgente.

2. Las intervenciones arqueológicas en cualquiera de sus modalidades se acogerán a lo normativamente dispuesto en materia de autorizaciones y/o licencias por las normas arqueológicas municipales y por lo establecido en la legislación autonómica que le corresponda.

#### **Artículo 14.6. Actividades Arqueológicas en los Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Valencina de la Concepción.**

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología se fundamenten en lo dispuesto en la presente normativa, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. Las actividades arqueológicas se atenderán a lo dispuesto en la Ley 14/2007 de PHA y en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2. Siguiendo lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 14/2007 de PHA, en las intervenciones arqueológicas llevadas a cabo en el municipio de Valencina de la Concepción, la Administración competente en materia de patrimonio histórico, una vez examinados y valorados sus resultados, decidirá sobre la liberación de los suelos afectados para continuar la actuación prevista y/o estableciendo aquellas medidas para la mejor salvaguarda de los bienes arqueológicos

3. Tal y como establecen los artículos 49.3 de la LOUA y 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados, a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el patrimonio arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

### **Capítulo III. De las Medidas de Protección del Patrimonio Arqueológico.**

#### **Artículo 14.7. Zonificación y Grados de Protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente en el BIC Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción**

1. Los terrenos del B.I.C. Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán que se encuentran dentro del término municipal de Valencina de la Concepción, y que forman parte del yacimiento Valencina de la Concepción, han quedado zonificados en el decreto 57/2010 de 2 de marzo.

2. En estas normas la zonificación y grados de protección del yacimiento Valencina de la Concepción (YAC-1. Valencina Zona Arqueológica) se han establecido en función de las determinaciones del decreto 57/2010 de 2 de marzo. Los yacimientos ubicados fuera de los límites de la zona arqueológica correspondiente al BIC se regulan en el Artículo 14.8 siguiente.

3. Zonificación del yacimiento de Valencina de la Concepción

Siguiendo las determinaciones del DECRETO 57/2010 la Zona Arqueológica delimitada en el término municipal de Valencina de la Concepción, a efectos de su protección legal, se ha dividido en tres ámbitos: ZA I, ZA II y ZA III, y el primero de ellos en dos subsectores.

3.1. Zona Arqueológica I (ZA-IA y ZA-IB).

Subsector ZA-IA. Su núcleo principal se localiza en el cuadrante noreste del casco urbano, sobre la meseta central donde se estableció el asentamiento prehistórico y donde se encuentran los niveles estratigráficos más completos y complejos. Se extiende hacia el sur hasta la urbanización “Las Pilas” cubriendo el terreno al sur del poblado prehistórico por donde se expande la necrópolis, como han demostrado sucesivas excavaciones en la zona conocida como «Algarrobillo». Incluye también otros enclaves de cronología posterior:

- YAC-11. La Cuadra – Los Llanos.

- YAC-12. El Torreón – La Alquería.

Subsector ZA-IB. Se localiza al este de la ZA-IA y comprende el ámbito mayor de la necrópolis prehistórica. En este espacio, de notable interés paisajístico, no sólo se ubican las tumbas monumentales sino que se han localizado y excavado numerosos enterramientos de menores dimensiones y distintas características formales. Se ubican dentro de este subsector los siguientes enclaves:

- YAC-2. Dolmen de Matarrubilla.
- YAC-3. La Pastora.
- YAC-9. Dolmen de los veinte.
- YAC-8. Los Cabezuelos.
- YAC-10. Hacienda Medina.
- YAC-4. Ontiveros-Nuestra Señora de los Reyes.
- YAC-5. Dolmen de la Escalera.
- YAC-7. Las Cañadas.
- YAC-6. Los Molinos- Montijo.

Se considera igualmente ZA-IB el ámbito delimitado para el YAC-24 “Cerro Catalán” cuya estratigrafía incluye materiales arqueológicos de momentos inmediatamente posteriores al abandono del poblado prehistórico.

### 3.2. Zona Arqueológica II (ZA II).

Ubicada al norte de la plataforma sobre la que se localiza el asentamiento prehistórico. En este sector se han hallado sepulturas prehistóricas y enclaves arqueológicos de cronología posterior. Se ubican dentro de este subsector los siguientes enclaves:

- YAC-13. Casas Viejas.
- YAC-14. Las Coronas – La Gallega.
- YAC-15. Cerro de la Cruz.
- YAC-16. Cerro de la Cabeza.
- YAC-17. Cortijo de las Cabezadas – Camino de Valdegrillo.
- YAC-19. Cerro Mármol-Herrerilla.
- YAC-20. Los Pozos – Los Infiernos.

### 3.3. Zona Arqueológica III (ZA III).

Comprende la corona exterior, al norte, oeste y sur del yacimiento prehistórico, que incluye también otros enclaves arqueológicos de interés. Se trata en su gran mayoría de suelo rústico, a excepción del área ubicada entre la “Cañada de los Infiernos” y la carretera A-8077, donde se localizan las urbanizaciones “Sitio de Valencina” y “La Estrella”.

Incluye los yacimientos arqueológicos:

- YAC-18. Pozo Goro.
- YAC-21. Casa Huerta.
- YAC-22. Torrijos I – Hacienda de Torrijos.
- YAC-23. Torrijos II.
- YAC-25. Torrijos III.
- YAC-26. Torrijos IV.
- YAC-27. Cerro Catalán – Las Pilas.
- YAC-28. La Estacada Grande.

## 4. Grados de cautela aplicables a la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción.

4.1. Según lo dispuesto en el artículo 59 de la LPHA y teniendo en cuenta la densidad, extensión y características de los contextos arqueológicos, ante la previsión de hallazgos a consecuencia de movimientos de tierra que puedan suponer la erosión del yacimiento arqueológico, así como la calificación y clasificación urbanística de los suelos afectados, para cada uno de los sectores en que se ha dividido la Zona Arqueológica se establecen unas medidas específicas de protección que se detallan a continuación.

## 4.2. Zona Arqueológica I (ZA-IA y ZA-IB).

4.2.1. Zona Arqueológica IA. En cualquier parcela o sector de este ámbito donde se prevea llevar a cabo una actividad que implique movimientos de tierra será necesario, previamente a la concesión de cualquier tipo de licencia o autorización para su ejecución, realizar la intervención arqueológica más idónea para la documentación del área donde se proyecte intervenir.

Quedan excluidos de esta obligación los inmuebles edificadas en los últimos treinta años donde se han realizado intervenciones arqueológicas previas siempre y cuando hayan agotado los niveles o contextos arqueológicos. No obstante, si los movimientos de tierra que se realicen en cualquiera de ellas ofrecieran indicios de la existencia de contextos y/o elementos de interés arqueológico se notificará inmediatamente a la Administración competente.

Ante el hallazgo de estructuras en el curso de la intervención arqueológica se procederá a su limpieza y documentación puntual, incluyendo la confección de una planimetría general y la documentación gráfica de los contextos arqueológicos. Con esos datos, el director de la intervención emitirá un informe detallando las características formales de los elementos documentados y evaluando su estado de conservación, la posibilidad de que en la parcela se produzcan ulteriores hallazgos y la conveniencia de proceder a la excavación de todos o de parte de los elementos documentados, así como de abordar una actuación de integración y valorización de los mismos.

El arqueólogo/a inspector/a de la intervención informará sobre la actuación más idónea para la tutela de los restos arqueológicos con la finalidad de que el órgano competente en materia de patrimonio histórico resuelva las medidas a adoptar.

La construcción de sótanos u otras estructuras parcial o totalmente soterradas (piscinas, pozos, estanques...) deberá ser compatible con la preservación de los restos y/o contextos arqueológicos si finalmente se resolviera la necesidad de su conservación.

Y, en todo caso, los proyectos de edificación de nueva planta optarán siempre por el sistema de cimentación menos perjudicial para la conservación de restos arqueológicos.

4.2.2. Zona Arqueológica IB. Esta zona se considera bajo protección arqueológica integral por la excepcionalidad de los monumentos que alberga, su potencialidad arqueológica subyacente y la calidad del paisaje asociado a la necrópolis prehistórica.

Las únicas intervenciones permitidas en este sector serán las encaminadas a potenciar los recursos culturales y paisajísticos.

Debido a la excepcionalidad de las actuaciones que podrán realizarse en este ámbito, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico decidirá, previo examen del proyecto que se prevea ejecutar, la metodología de actuación más adecuada de cara a la tutela del patrimonio arqueológico.

En los edificios y construcciones existentes podrán realizarse obras de restauración y rehabilitación. Si éstas afectaran al subsuelo se realizará una intervención arqueológica previa, y de sus resultados podría resolverse la necesidad de conservar y/o integrar los restos documentados. Estas obras serán en todo caso respetuosas con el paisaje circundante y no supondrán aumento del volumen de las edificaciones.

## 4.3. Zona Arqueológica II (ZA II) y Zona Arqueológica III (ZA III).

En ambas zonas ante el hallazgo de estructuras de interés arqueológico sólo se procederá a su limpieza y documentación puntual, que incluirá la confección de una planimetría general y la documentación gráfica de contextos arqueológicos. Con esos datos, el director/a de la intervención arqueológica emitirá un informe detallando las características formales de los elementos documentados y evaluando su estado de conservación, la posibilidad de que en la parcela se produzcan ulteriores hallazgos y la conveniencia de proceder a la excavación de todos o de parte de los elementos documentados, así como de abordar una actuación de integración y valorización de los mismos.

El arqueólogo/a inspector/a de la intervención informará sobre la actuación más idónea para la tutela de los restos arqueológicos con la finalidad de que el órgano competente en materia de patrimonio histórico resuelva las medidas a adoptar.

Cualquier actuación que implique movimientos de tierra queda obligada a la documentación y, en su caso, investigación de los contextos y elementos de interés arqueológico preexistentes. Para ello, en la ZA II se llevará a cabo una intervención arqueológica que permita obtener información sobre la totalidad de la superficie a intervenir y que podrá realizarse tanto mediante la excavación de sondeos arqueológicos como a partir de una excavación en extensión, según las características de las parcelas afectadas, de la actividad que se pretenda ejecutar y de los hallazgos que se produzcan. En cambio, en la ZA III las excavaciones se realizarán mediante cortes y sondeos arqueológicos cuyo número y dimensiones se determinará en función de la superficie de las parcelas afectadas y las características de los hallazgos que se vayan produciendo.

5. Siguiendo lo dispuesto en el artículo 59 de la LPHA, en todas las intervenciones arqueológicas que se realicen en virtud de lo dispuesto en los epígrafes 4.2.1 (ZA-IA) y 4.3 (ZA II y ZA III) del presente artículo, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, una vez examinados y valorados sus resultados, decidirá sobre la liberación de los suelos afectados para continuar la actuación prevista o bien dictaminará sobre la necesidad de adoptar medidas de salvaguarda en la zona o zonas que así se consideren en razón de la necesidad de conservar contextos y/o elementos de interés arqueológico.

#### **Artículo 14.8. Grados de protección del patrimonio arqueológico no correspondientes al ámbito del BIC Zona Arqueológica.**

1. Como instrumento de protección del patrimonio arqueológico subyacente y en base a los resultados de la prospección realizada en el término municipal para la redacción del PGOU, se determinan los siguientes grados de protección como instrumento para la preservación del patrimonio arqueológico subyacente fuera del ámbito del BIC Zona Arqueológica.

2. Los yacimientos del término municipal se clasifican conforme en los grados I, II y III, en atención tanto al potencial científico del registro arqueológico, como al potencial patrimonial de carácter histórico-arqueológico, teniendo además en cuenta los valores paisajísticos asociados. La clasificación y delimitación física del patrimonio arqueológico subyacente se establece en los planos de ordenación específicos.

a) Grado I: yacimientos de alto valor arqueológico

Se incluyen dentro del Grado I los yacimientos en que se ha constatado la presencia de restos arqueológicos subyacentes de alto valor científico y patrimonial en los que concurren singularidad y representatividad, todo ello en un contexto espacial y paisajístico también de alto valor científico y patrimonial por su potencial en información arqueológica, resultando los paisajes y aprovechamientos del espacio claves para la comprensión de la evolución del hombre en el territorio. En estas zonas se han localizado evidencias *in situ* y restos arqueológicos con una notable dispersión y densidad que evidencian su pertenencia a un substrato inalterado o parcialmente alterado por las remociones propias de los usos agrícolas del suelo.

Se califican con esta tipología los siguientes yacimientos:

- YAC-29. Villadiego I
- YAC-32. Cortijo de Villadiego
- YAC-33. Villadiego II
- YAC-35. Cañada de la Isla II – Vacialforjas
- YAC-37. Cañada de la Isla IV
- YAC-38. Cortijo de San Nicolás de Bari I
- YAC-40. El Gitano I-Cortijo La Señorita

- YAC-43. Haza de la Cruz I
- YAC-46. Cerro del Lino
- YAC-50. Torrijos V
- YAC-51. San Antonio – Los Barranquillos I
- YAC-52. San Antonio – Los Barranquillos II
- YAC-53. La Gloria
- YAC-54. El Trasplante

Cualquier actividad que sea autorizable y que comporte la remoción del subsuelo, estará sujeta a cautela arqueológica y requerirá una actividad arqueológica preventiva que conllevará una excavación arqueológica extensiva. De forma previa a la excavación arqueológica puede plantearse la realización de prospecciones geofísicas para valorar la potencialidad arqueológica del enclave y la viabilidad de los proyectos que generan la intervención, sin que esto implique liberar el área afectada.

b) Grado II: yacimientos de valor arqueológico medio

Quedan englobados dentro de este grado los yacimientos en los que está constatada la presencia de evidencias arqueológicas en superficie que indican valor científico y patrimonial, aunque dada la dispersión y características de las mismas se estima que albergan un potencial arqueológico menor que los yacimientos adscritos al Grado I.

Se califican dentro de este grado los siguientes yacimientos:

- YAC-30. Villadiego III
- YAC-31. Villadiego-Gibraltar
- YAC-48. Los Pozos II
- YAC-49. Los Pozos III
- YAC-55. Albajáñez

En los yacimientos y áreas cautelados con Grado II, cualquier actividad que sea autorizable y que comporte la remoción del subsuelo, estará sujeta a cautela arqueológica y requerirá una actividad arqueológica preventiva, siendo la modalidad preferente la excavación arqueológica, tanto del tipo sondeo arqueológico como la excavación arqueológica extensiva del área afectada. De forma previa a la excavación arqueológica puede plantearse la realización de prospecciones geofísicas para valorar la potencialidad arqueológica del enclave y la viabilidad de los proyectos que generan la intervención, sin que esto implique liberar el área afectada.

c) Grado III: yacimientos de valor arqueológico complementario

Se califican dentro de este grado los yacimientos que reúnen evidencias arqueológicas en superficie con baja densidad y baja o media dispersión que, en base a los datos disponibles, no resultan significativos para establecer cronologías y funcionalidades precisas, sin que se pueda concretar su entidad y relevancia.

Se califican dentro de este grado los siguientes yacimientos:

- YAC-34. Cañada de la Isla I – Villadiego
- YAC-36. Cañada de la Isla III – San Nicolás
- YAC-39. Cortijo de San Nicolás de Bari II
- YAC-41. El Gitano II – Concepción
- YAC-44. Haza de la Cruz II
- YAC-45. Elevación junto al Cerro Blanco
- YAC-47. Los Pozos I
- YAC-42. El Gitano – La Señorita

En los yacimientos y áreas cautelados con Grado III, cualquier actividad que sea autorizable y que comporte la remoción del subsuelo, estará sujeta a cautela arqueológica y requerirá una actividad arqueológica preventiva, siendo la modalidad preferente la excavación arqueológica del tipo sondeo arqueológico o el control arqueológico de los movimientos de tierras en base al alcance y naturaleza de la obra. De

forma previa a la actividad arqueológica puede plantearse la realización de prospecciones geofísicas para valorar la potencialidad arqueológica del enclave y la viabilidad de los proyectos que generan la intervención, sin que esto implique liberar el área afectada.

#### **Artículo 14.9. Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente**

1. Esta protección se aplicará sobre aquellas edificaciones catalogadas, de interés histórico y arqueológico, donde se estima conveniente disponer de un mayor conocimiento de sus estructuras originales y sus posibles transformaciones previamente a acometer cualquier tipo de obra. Se han considerado como edificios de interés arqueológico:

- CAT-I-01. Iglesia Parroquial de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de la Estrella.
- CAT-I-03. Hacienda Tilly.
- CAT-I-04. Hacienda La Motilla
- CAT-III-01. Hacienda de Torrijos.

2. En los edificios catalogados con protección arqueológica emergente, previo al desarrollo de cualquier obra que afecte a la edificación, se requerirá una actividad arqueológica preventiva cuya modalidad será el de Análisis Arqueológico de las Estructuras Emergentes y afectará a toda la superficie afectada por las obras.

3. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo se estará a lo dispuesto en los Artículos 14.7 y 14.8 de las presentes normas.

#### **Artículo 10. Actuaciones que Generan Actividades Arqueológicas en Suelos Urbanos y Urbanizables con Cautela Arqueológica.**

1. Tipos de actuaciones sometidas a licencia municipal susceptibles de generar una intervención arqueológica.

a) En Suelo Urbano y Urbanizable.

a.1. Proyectos de urbanización.

a.2. Nueva edificación.

- Reconstrucción.
- Sustitución.
- Nueva planta:
  - Con sótano
  - Sin sótano con sistema de cimentación lesivo para los depósitos arqueológicos.
- Ampliación.

a.3. Rehabilitación y restauración.

- En edificios catalogados o protegidos con o sin afección a los depósitos arqueológicos.
- En edificios no protegidos con afección a los depósitos arqueológicos.

a.4. Obras menores.

- Colocación de postes.
- Construcción de pozos o fosas.
- Reparación o construcción de elementos estructurales.
- Construcción de piscinas
- En general las obras que puedan suponer afección a los depósitos arqueológicos.

a.5. Demoliciones.

a.6. Actuaciones de espacios públicos que supongan una afección a los depósitos arqueológicos, incluidas aquellas a realizar en la vía pública como la apertura de zanjas y arquetas.

b) En Suelo No Urbanizable:

En suelo privado y en espacios públicos aquellas actuaciones como la apertura de carreteras o caminos, obras de ampliación o acometida de infraestructuras en dichas vías, líneas férreas, canales y acequias, gasoductos y oleoductos, tendidos eléctricos, canteras, graveras, vertederos, construcciones, edificaciones y, en general, todas aquellas que supongan una alteración del subsuelo.

#### **Artículo 14.11. Yacimientos Arqueológicos Radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.**

1. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como Suelos Urbanizables y Suelos No Urbanizables será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134, de 15 de julio de 2003).

2. En los Suelos Urbanizables, la existencia de estructuras arqueológicas podrá determinar que una/s parcela/s y/o parte de ella/s puedan admitir su clasificación como sistema de espacios libres. Su implantación estará sujeta a lo dispuesto sobre zonificación, gradación de las cautelas y los parámetros de conservación de las normas arqueológicas.

#### **Capítulo IV. De los Procedimientos de las Actividades Arqueológicas.**

##### **Artículo 14.12. Procedimiento.**

1. Previamente a la tramitación de cualquier Licencia, podrá solicitarse al Ayuntamiento una Información Urbanística de Carácter Arqueológico sobre una determinada actuación y/o características de una parcela. En la documentación a presentar como mínimo deberá constar la identificación del inmueble y, si es el caso, el tipo de obra o actuación prevista, especificándose si se afectará al subsuelo, y en ese caso la profundidad máxima de las excavaciones.

2. El Informe Arqueológico Municipal es el instrumento de gestión emitido por la oficina arqueológica municipal que, ante cualquier actuación, propuesta y/o solicitud de licencia, evalúa su adecuación a la normativa arqueológica y establece las condiciones y medidas a adoptar en relación a la protección y conservación del patrimonio arqueológico.

3. Para la solicitud de una intervención arqueológica será necesaria la presentación por el promotor de la actuación de un proyecto de intervención arqueológica suscrito por técnico arqueólogo competente que se entregará por triplicado y en formato digital en el registro correspondiente del Ayuntamiento de Valencia de la Concepción. Los contenidos de este proyecto se adecuarán a la legislación vigente.

4. La Oficina Arqueológica Municipal informará sobre la idoneidad y adecuación del proyecto a la normativa urbanística y patrimonial en el plazo de 10 días, pudiendo solicitar la ampliación o subsanación de la documentación remitida cuando el proyecto de intervención resulte incompleto o inadecuado en su forma o contenido. Con el informe favorable del servicio municipal de arqueología se tramitará la Licencia Arqueológica Municipal y la correspondiente Autorización de la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

5. Será preceptiva la comunicación en el registro correspondiente del Ayuntamiento de Valencia de la Concepción del inicio y la finalización de los trabajos, así como durante su ejecución, de cualquier incidencia que pueda determinar alteraciones de lo expuesto en el proyecto autorizado y/o las condiciones de las licencias y autorizaciones concedidas.



6. Durante el transcurso de los trabajos arqueológicos o a su término y a la vista de los resultados, podrá requerirse la ampliación de la intervención, aumentando la superficie de actuación, la profundidad o elevando el grado de protección al inmediatamente superior. Igualmente, según los resultados, podrá reducirse o anularse la correspondiente cautela. A tal efecto se podrá requerir a la dirección técnica de la intervención la emisión del correspondiente informe. De todo ello se dará traslado a la administración autonómica competente.

7. Finalizados los trabajos de campo y en un plazo máximo de treinta días a contar desde la fecha de finalización, la dirección facultativa de la actividad remitirá tres ejemplares al Ayuntamiento de la memoria preliminar, la ampliación de documentación cuando el informe resulte incompleto o inadecuado en su contenido.

8. El Ayuntamiento remitirá a la Administración competente en materia de patrimonio histórico la memoria preliminar de los trabajos junto al informe arqueológico municipal que recogerá la valoración de la memoria y las propuestas de actuación que se considere adecuadas en el marco de las presentes Ordenanzas con objeto de que puedan ser tomadas en consideración por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

9. Los proyectos de obra se adecuarán a la resolución emitida por la Administración competente en materia de patrimonio arqueológico y las medidas propuestas se incorporarán, en su caso, a las condiciones correspondientes de la licencia de obras.

#### **Artículo 14.13. Inspección y Control.**

El servicio técnico arqueológico municipal desempeñará las labores de inspección, seguimiento y control derivadas de la aplicación de las presentes normas urbanísticas en material de patrimonio arqueológico, estará facultado para realizar labores de inspección en parcelas y espacios públicos con proyectos autorizados exentos de cautelas arqueológicas, con actividades sujetas y no sujetas a licencia, con proyectos autorizados con cautela arqueológica y durante el desarrollo de las actividades arqueológicas, debiendo el propietario, el arqueólogo director de la intervención o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, todo ello sin perjuicio de las que correspondan a otras Administraciones según la normativa vigente.

#### **Artículo 14.14. Obras sin afección a los depósitos arqueológicos.**

En aquellas obras públicas o privadas en las que la afección al subsuelo suponga exclusivamente una remoción superficial de niveles alterados, no arqueológicos, se podrá solicitar la supervisión-inspección de los servicios municipales de arqueología al objeto de evaluar la incidencia de dichas remociones sobre los posibles depósitos arqueológicos subyacentes. Realizada esta evaluación y con la propuesta definitiva de actuación/obra se emitirá Informe Arqueológico Municipal, que junto con la mencionada propuesta será remitido a la administración autonómica competente para su correspondiente autorización.

#### **Artículo 14.15. Actuaciones arqueológicas municipales.**

El Ayuntamiento podrá acometer actuaciones arqueológicas bajo la dirección de técnico arqueólogo competente, con arreglo a las determinaciones que correspondan según la cautela y la zona donde se localicen.

#### **Artículo 14.16. Fomento y apoyo de la actividad arqueológica.**

1. Las necesidades de investigación resultantes de la evaluación de la información arqueológica que se ponga de manifiesto en una actuación arqueológica en curso podrá determinar la consideración de dicha Actuación como de Especial Interés Arqueológico. Al respecto, el Ayuntamiento de Valencia podrá destinar la dotación material, personal

y/o económica que proceda a efectos de culminar adecuadamente los trabajos de investigación de aquellos contextos que se señalen como de especial relevancia.

2. El Ayuntamiento de Valencia podrá establecer medidas de apoyo para la realización de actividades arqueológicas vinculadas a una obra pública o privada, si existe disponibilidad financiera para ello y conforme a la evaluación de los siguientes criterios:

-La significación arqueológica de la zona donde se localice la parcela y los antecedentes sobre el contexto patrimonial cercano. Y en el caso de intervenciones en curso, los informes de la dirección facultativa y la correspondiente inspección.

-La superficie de la/s parcela/s, así como la ocupación máxima prevista, dado el margen que ello otorga respecto de posibles modificaciones en la implantación final de la edificación.

-El coste total del proyecto de ejecución de la obra, al objeto de valorar la proporcionalidad respecto del gasto arqueológico.

- La situación económica, debidamente acreditada, del usuario solicitante.

### **Capítulo V. De la Conservación, Investigación y Difusión del Patrimonio Arqueológico.**

#### **Artículo 14.17. Conservación Preventiva.**

1. En todos los casos, desde que los restos quedan exhumados tras su excavación hasta que la administración competente en materia de patrimonio histórico decida los términos de su conservación, las personas propietarias, titulares de derecho o poseedoras del inmueble tienen la obligación de tomar las medidas mínimas pertinentes para su correcta conservación y custodia de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Según lo dispuesto en el Art. 28 del Decreto 168/2003, de 17 junio por el que se prueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas la diligencia de finalización de la actividad arqueológica hará referencia expresa, entre otras cuestiones, a la adopción de las medidas necesarias para asegurar la conservación de los vestigios aparecidos.

3. Según lo dispuesto en el Art. 9 del Decreto 57/2010 por el que se inscribe el BIC Zona Arqueológica de Valencia de la Concepción las medidas preventivas para la conservación de los bienes recuperados serán inicialmente las siguientes:

- Cubierta mediante geotextil, arena limpia y grava de las estructuras arqueológicas. Teniendo en cuenta sus características y en función de las previsiones que se determinen respecto a ellas, se podrán utilizar otros materiales si así se estimara conveniente para su conservación, como la propia tierra de la excavación.
- Cubierta de las estructuras arqueológicas con geotextil y protección de los cortes arqueológicos con tablazón de madera u otro material que garantice la conservación sin enterramiento.

En cualquier caso, el inmueble ha de mantenerse en buen estado.

#### **Artículo 14.18. Presupuesto para restauración, conservación y analíticas.**

1. En atención a lo establecido en el Art. 12 del Decreto 168/2003, de 17 junio por el que se prueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quién deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos.

2. Teniendo en cuenta la naturaleza y especial caracterización del yacimiento prehistórico de Valencia podrá destinarse este porcentaje a la realización de analíticas, priorizándose las correspondientes a las dataciones absolutas de las posibles estructuras arqueológicas.

#### **Artículo 14.19. Criterios de Conservación e Integración del Patrimonio Arqueológico**

1. Las actuaciones destinadas a la conservación tendrán como objeto los bienes inmuebles integrantes del patrimonio arqueológico procedentes de las intervenciones arqueológicas que se hayan llevado a cabo, o que puedan realizarse en el futuro.
2. Se consideran estructuras conservables aquellas que sean representativas, singulares o relevantes para el conocimiento histórico-arqueológico local o general.
3. Se consideran estructuras integrables aquéllas que, además de reunir un valor histórico-arqueológico relevante, constituyan un conjunto con capacidad informativa e interpretativa que pueda ser reconocible por la ciudadanía en general y presenten un adecuado estado de conservación para permitir su puesta en valor, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de estudio
4. En función de la interpretación y evaluación de los restos arqueológicos aparecidos en una actividad arqueológica, la administración competente en material patrimonial, a propuesta del Ayuntamiento, decidirá las diferentes medidas de actuación, según las diferentes modalidades de actuación que se contemplan en las presentes normas.
5. En cualquier caso, en materia de conservación e integración, se estará a lo dispuesto a los Artículos 21, 22, 23 y 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y Artículo 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico.

#### **Artículo 14.20. Modalidades de Actuación en Conservación e Integración del Patrimonio Arqueológico**

1. Se distinguen cuatro modalidades de actuación:
  - a. Documentación y levantamiento de las estructuras: esta modalidad se aplica cuando durante el desarrollo de una actividad arqueológica no se documentan conjuntos ni estructuras que requieran ser conservados.
  - b. Extracción puntual de elementos: esta modalidad se aplica cuando durante el desarrollo de una actividad arqueológica se documentan elementos aislados que, por su valor intrínseco e interés histórico, deben ser extraídos para su posterior estudio y exposición museística.
  - c. Conservación no visible bajo recubrimiento y/o cimentación: entendido como el mantenimiento y la consolidación de estructuras debidamente protegidas en el lugar de su descubrimiento, bajo las construcciones proyectadas. Esta modalidad se aplica a aquellos restos estructurales que, a pesar de detentar elevado interés científico, no reúnen la condiciones idóneas para su futura integración en la edificación, en este supuesto será necesario que el proyecto básico y de ejecución contemple las medidas constructivas que garanticen la conservación de los restos arqueológicos, ya se dispongan estos a nivel subyacente o emergente. Esta modalidad de conservación es compatible con la extracción puntual de elementos arqueológicos aislados que, por su naturaleza o entidad, será recomendable y viable su extracción sin alterar sustancialmente el conjunto a conservar (revestimientos, pavimentos, elementos constructivos y suntuarios varios, etc.)
  - d. Conservación e integración visible: definida como el mantenimiento y consolidación de estructuras en su lugar de descubrimiento, lo que supone la adecuación de un espacio y su entorno inmediato para su observación, contextualización y comprensión. Esta modalidad se aplica a aquellos restos estructurales que reúnan las condiciones susceptibles para su integración. En este supuesto será necesario adecuar mediante reformado el proyecto básico y de ejecución, incluyendo en este las medidas de seguridad para garantizar su preservación durante el proceso de obra y las labores de consolidación y/o restauración a efectuar para su idónea integración. Si la integración no

requiere un reformado del proyecto de obras será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

2. En el caso del hallazgo parcial en una actividad arqueológica de elementos de gran interés, se adecuará la cimentación del nuevo edificio a la conservación y reserva de los restos, de manera que se posibilite una futura excavación, integración y musealización del elemento íntegro, disociando esta actuación de la edificación posterior.

3. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de los restos arqueológicos, los servicios técnicos municipales verificarán el correcto cumplimiento del proyecto autorizado con carácter previo al otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

#### **Artículo 14.21. Medidas de Fomento de la Conservación**

Las Ordenanzas de Zona del presente Plan que permiten altos niveles de ocupación de la parcela por la edificación, prevén la posibilidad, en caso de necesidad de conservación de restos arqueológicos en el lugar, de la construcción de una planta ático, a fin de minorar las consecuencias que, para la materialización del aprovechamiento urbanístico permitido, pudieran derivarse.

#### **Artículo 14.22. Investigación.**

1. Conforme a lo recogido en el Decreto 57/2010, con la finalidad de sistematizar y analizar en su conjunto los resultados de las actividades arqueológicas que se lleven a cabo en la Zona Arqueológica, se fomentarán los Proyectos Generales de Investigación (PGI).
2. El Ayuntamiento promoverá la colaboración con universidades, instituciones científicas e investigadores que desarrollen proyectos, programas o planes de investigación que tengan como objeto el patrimonio histórico-arqueológico del municipio de Valencina de la Concepción.

#### **Artículo 14.23. Difusión del Patrimonio Arqueológico**

1. Las actividades arqueológicas serán, en la medida de lo posible, accesibles a grupos de expertos, estudiantes y ciudadanos, siempre y cuando no se interfiera en el normal desarrollo de la actividad arqueológica y sus condiciones de seguridad.
2. Durante el desarrollo de una actividad arqueológica se podrá colocar carteles informativos que permitan conocer y difundir la actividad arqueológica a la ciudadanía.
3. El Ayuntamiento, a través del Museo de Valencina, facilitará la difusión de los resultados de las actividades arqueológicas.

### **Capítulo VI. De las Infracciones y Sanciones en Materia Arqueológica.**

#### **Artículo 14.24. Infracciones y Sanciones.**

1. Constituyen infracciones urbanísticas los actos con incidencia en bienes o espacios de valor arquitectónico, histórico y cultural (art. 224 LOUA y art. 98 RDU) y también otros actos de uso del suelo tipificados en los artículos 221 de la LOUA y 95 del RDU.
2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del patrimonio arqueológico según se estipula en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley Orgánica del Código Penal.



## **TÍTULO XV. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.**

### **Capítulo I: Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 15.1.1. Aplicación de las Condiciones de Ordenación de las Distintas Zonas.**

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente Título serán de aplicación las Condiciones Generales de Edificación y Usos, las Normas de Urbanización y, hasta tanto no se aprueben una Ordenanzas Municipales específicas, las Normas sobre Publicidad Exterior, todas ellas establecidas en los Títulos precedentes de las presentes Normas.

#### **Artículo 15.1.2. Áreas de Planeamiento Incorporado.**

1. En las superficies delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos como Áreas de Planeamiento Incorporado (API), y con independencia de la clasificación del suelo que les corresponda por su nivel de ejecución, el presente Plan General asume la ordenación pormenorizada derivada del Instrumento de Planeamiento de Desarrollo en vigor que les afecte.

2. El Instrumento de Planeamiento en vigor y sus principales características se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES BÁSICAS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

3. Excepto indicación particular explícita en las Fichas antes indicadas, las Áreas de Planeamiento Incorporado se regirán por el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo que les afecte, así como por el resto de las Normas del Planeamiento General vigente en el momento de su aprobación.

### **Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.**

#### **Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.**

##### **Artículo 15.2.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2.A.a) de la LOUA, configuran la ordenación pormenorizada preceptiva del Suelo Urbano Consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural. Para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas, el presente Plan General determina:

- a. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
- b. El establecimiento de los usos pormenorizados.
- c. La delimitación de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
- d. La determinación detallada de la altura de la edificación.
- e. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
- f. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

#### **Sección 2ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior.**

##### **Artículo 15.2.2. Áreas de Reforma Interior.**

1. En el caso de que se delimitaran Áreas de Reforma Interior con posterioridad a la aprobación del presente Plan dentro del Suelo Urbano Consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener las determinaciones estructurales de uso global, edificabilidad máxima, y , en su caso, nivel de densidad establecidas en el plano de Ordenación Estructural y las fichas correspondientes.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Condiciones Generales de Edificación y Usos y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

#### **Sección 3ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas del Suelo Urbano.**

##### **Artículo 15.2.3. Zonas.**

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes Zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

##### **A. ZONAS PROVENIENTES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

- CH. Centro Histórico.
- C. Residencial Edificación Compacta.
- UA. Residencial Edificación Abierta.
- UAC. Residencial Unifamiliar en Condominio.
- ZC. Conservación Tipológica.
- T. Terciario.
- I. Industrial.

##### **B. ZONAS PROVENIENTES DE PLANES PARCIALES APROBADOS U OTROS DOCUMENTOS REGULADORES CON DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**

- SV. Plan Parcial Sitio de Valencia.
- NET. Plan Parcial Nuestra Señora de la Estrella.
- AL. Plan Parcial Algarrobo.
- TO. Plan Parcial Torrijos.
- EL. Plan Parcial Estacada Larga.
- NES. Plan Parcial Nuestra Señora de la Esperanza.
- MTR. Planes Parciales Residenciales Matarrubilla 1 y 2.
- MTI. Plan Parcial Industrial Matarrubilla.
- LP. Plan Parcial Las Pilas.
- LB. Plan Parcial Las Brisas.
- LH. Ordenanzas de la Hijuela de la Gitana.

##### **Artículo 15.2.4. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.**

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones

particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. Excepcionalmente, cuando sobre una parcela edificable sean de aplicación dos Ordenanzas de Zona se podrán redactar Estudios de Detalle, que si podrán ajustar las Condiciones de Zona con las siguientes limitaciones:

- a. La edificabilidad y la ocupación resultante no podrán superar la suma de la aplicación parcial de las Ordenanzas en la zona que le afecte.
- b. La altura no podrá superar la mayor establecida por las Ordenanzas que fueran de aplicación.
- c. La altura de edificación al viario público en una banda de 5 metros desde las alineaciones exteriores, no podrá superar la establecida por la Ordenanza que fuera de aplicación a cada vial.
- d. Se deberá justificar en cada caso la no afección negativa a las parcelas colindantes con la nueva ordenación de volúmenes.
- e. Si las tipologías de edificación permitidas fueran distintas para ambas ordenanzas, el Estudio de Detalle podrá optar por cualquiera de las permitidas.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Las condiciones de parcela mínima no serán de aplicación a solares o edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan. En consecuencia, ninguna parcela preexistente será inedificable por no satisfacer las condiciones establecidas en las distintas Ordenanzas de Zona.

7. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a. Usos dotacionales públicos o privados.
- b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.

Además en las Zonas provenientes de las Normas Subsidiarias, según han quedado indicadas en el artículo 15.2.3 anterior, podrán autorizarse despachos profesionales con una superficie máxima de 150 M2 y que no precisen de aparatos pesados o potencialmente peligrosos.

8. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies minoristas, que precisarán autorización específica.

#### **Artículo 15.2.5. Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.**

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

**Subsección Primera: Condiciones Particulares de las Zonas Provenientes de las Normas Subsidiarias.**

**Artículo 15.2.6. Condiciones Particulares de la Zona CENTRO HISTÓRICO.**

**1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye áreas urbanas consolidadas históricamente antes de la década de 1960. Se trata, normalmente, de edificación popular de 1 ó 2 plantas, entre medianeras y con un alto grado de ocupación del suelo, sobre parcelas irregulares de superficies muy diversas.

**2. Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con la letra "CH".

**3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Ninguna parcela preexistente será inedificable por tener dimensiones inferiores a las aquí establecidas.

La segregación o agregación de nuevas parcelas se considerará excepcional, permitiéndose en casos suficientemente justificados, las siguientes alteraciones sobre el parcelario actual:

- Se podrá autorizarse una única segregación de las parcelas existentes, debiendo tener las parcelas resultantes una superficie mínima de 80 M2, con un frente de fachada mínimo de 6,00 metros.
- Se podrá autorizar una única agregación entre parcelas existentes, debiendo tener la parcela resultante una superficie máxima de 300 M2, con un frente de fachada máximo de 18 metros.

**4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

**4.1. Ocupación sobre rasante.**

Sobre rasante la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie de la parcela. Si la planta baja no estuviese destinada al uso residencial, dicha planta podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela, siempre que los usos a implantar no precisen de iluminación y/o ventilación.

**4.2. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela.

**4.3. Retranqueos.**

La edificación deberá alinearse sobre el lindero frontal y adosarse a los linderos laterales, al menos en los 5,0 primeros metros desde las alineaciones exteriores, pudiendo retranquearse del lindero trasero.

**4.4. Altura de la edificación.**

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

**4.5. Aparición de restos arqueológicos que deban ser conservados.**

Excepcionalmente, cuando por la aparición de restos arqueológicos que deban ser conservados, no pueda materializarse la edificabilidad que le correspondería a la parcela, las anteriores condiciones de posición y forma podrán ser ajustadas de manera racional y acorde con las características de la ordenanza.

En ningún caso esta excepción podrá dar lugar a un incremento de la edificabilidad, sobre la que hubiera resultado de la aplicación normal de la Ordenanza.

**5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura antes establecidos.

**6. Condiciones Particulares Estéticas y de Cerramientos.**

**6.1. Condiciones estéticas.**

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que afecten a fachadas o cubiertas, deberán adecuarse, en lo básico, a las condiciones formales y estéticas de la edificación circundante, especialmente en lo que se refiere a:

- Fachada: materiales, acabados, texturas y colores.
- Composición, en cuanto a ritmos de huecos y macizos y a las proporciones de los huecos, cubiertas y cerramientos.

**6.2. Cerramientos de parcela laterales y traseros.**

Los cerramientos de parcela laterales y traseros podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 2,20 metros.

En los casos donde exista diferencia de niveles entre parcelas colindantes, la altura del cerramiento del lindero común se medirá desde la cota de la parcela que se encuentre a menor altura.

La altura se medirá sobre cada lindero de forma independiente, pudiéndose realizar en una longitud de 1,50 metros, desde el rincón de encuentro entre fábricas a distinta altura, elementos de adaptación entre los distintos niveles del cerramiento.

**7. Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar o Bifamiliar.

Además del uso característico, se autoriza el uso Terciario, excepto en la categoría de Grandes Superficies Minoristas, así como el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo la rasante.

#### Artículo 15.2.7. Condiciones Particulares de la Zona EDIFICACIÓN COMPACTA.

##### 1. **Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye áreas urbanas consolidadas entre las décadas de 1960 y 1980 con viviendas unifamiliares adosadas de una o dos plantas.

##### 2. **Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con la letra "C".

##### 3. **Condiciones Particulares de Parcelación.**

Ninguna parcela preexistente será inedificable por tener dimensiones inferiores a las aquí establecidas.

A los efectos de segregación de nuevas parcelas, la superficie mínima se establece en 80 M2, con un frente de fachada mínimo 6,00 metros.

##### 4. **Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

###### 4.1. Ocupación sobre rasante.

Sobre rasante la edificación podrá ocupar el 80% de la superficie de la parcela. Si la planta baja no estuviese destinada al uso residencial, dicha planta podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela, siempre que los usos a implantar no precisen de iluminación y/o ventilación.

###### 4.2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela.

###### 4.3. Retranqueos.

La edificación deberá adosarse a los linderos laterales, pudiendo retranquearse de los linderos frontal y trasero. Sin perjuicio de lo anterior y respecto al lindero frontal, la edificación se dispondrá de forma que no deje medianeras vistas de las edificaciones colindantes.

###### 4.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

###### 4.5. Aparición de restos arqueológicos que deban ser conservados.

Excepcionalmente, cuando por la aparición de restos arqueológicos que deban ser conservados, no pueda materializarse la edificabilidad que le correspondería a la parcela, las anteriores condiciones de posición y forma podrán ser ajustadas de manera racional y acorde con las características de la ordenanza.

En ningún caso esta excepción podrá dar lugar a un incremento de la edificabilidad, sobre la que hubiera resultado de la aplicación normal de la Ordenanza.

##### 5. **Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura antes establecidos.

##### 6. **Condiciones Particulares Estéticas y de Cerramientos.**

###### 6.1. Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que afecten a fachadas o cubiertas, deberán adecuarse, en lo básico, a las condiciones formales y estéticas de la edificación circundante, especialmente en lo que se refiere a:

- Fachada: materiales, acabados, texturas y colores.
- Composición, en cuanto a ritmos de huecos y macizos y a las proporciones de los huecos, cubiertas y cerramientos.

###### 6.2. Cerramientos de parcela a viales públicos o privados.

Se podrán realizar cerramientos con zócalos ciegos de altura máxima 1,00 metro, debiendo ser el resto hasta 2,00 metros conformado con verja o malla.

El cerramiento se medirá desde la rasante del acerado.

Los arbustos que conformen cerramientos tendrán una altura máxima de 2,00 metros.

###### 6.3. Cerramientos de parcela laterales y traseros.

Los cerramientos de parcela laterales y traseros podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 2,20 metros.

En los casos donde exista diferencia de niveles entre parcelas colindantes, la altura del cerramiento del lindero común se medirá desde la cota de la parcela que se encuentre a menor altura.

La altura se medirá sobre cada lindero de forma independiente, pudiéndose realizar en una longitud de 1,50 metros, desde el rincón de encuentro entre fábricas a distinta altura, elementos de adaptación entre los distintos niveles del cerramiento.

##### 7. **Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar o Bifamiliar.

Además del uso característico, se autoriza el uso Terciario, excepto en la categoría de Grandes Superficies Minoristas, así como el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo la rasante.

### Artículo 15.2.8. Condiciones Particulares de la Zona EDIFICACIÓN ABIERTA.

#### 1. **Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye áreas urbanas consolidadas en distintas etapas históricas con viviendas unifamiliares aisladas o pareadas de una o dos plantas.

#### 2. **Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "UA".

La presente zona comprende tres subzonas: "UA-1", "UA-2" y "UA-3".

#### 3. **Condiciones Particulares de Parcelación.**

Ninguna parcela preexistente será inedificable por tener dimensiones inferiores a las aquí establecidas.

Para la subzona "UA-1" y a los efectos de segregación de nuevas parcelas, la superficie mínima se establece en 300 M2, con un frente de fachada mínimo 15,00 metros.

Para las subzonas "UA-2" y "UA-3" y a los efectos de segregación de nuevas parcelas, la superficie mínima se establece en 200 M2, con un frente de fachada mínimo 9,00 metros.

#### 4. **Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

##### 4.1. Ocupación sobre rasante.

Para la subzona "UA-1", la edificación sobre rasante podrá ocupar el 30% de la superficie de la parcela.

Para la subzona "UA-2", la edificación sobre rasante podrá ocupar el 40% de la superficie de la parcela.

Para la subzona "UA-3", la edificación sobre rasante podrá ocupar el 50% de la superficie de la parcela.

##### 4.2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

##### 4.3. Retranqueos.

Para las subzonas "UA-1" y "UA-2", la edificación deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de 3,00 metros. Para la construcción de edificaciones en tipología pareada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero en el que se produzca el adosamiento.

Para la subzona "UA-3", se mantendrán los retranqueos preexistentes.

##### 4.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

#### 5. **Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura antes establecidos.

#### 6. **Condiciones Particulares Estéticas, de Cerramientos y de Construcciones Auxiliares.**

##### 6.1. Condiciones estéticas.

En la subzona "UA-3" se exigirá para cualquier obra de reforma, ampliación o mejora una total identificación de los materiales y formas de la edificación actual. El Ayuntamiento deberá adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro de la edificación existente, mediante el dictado prioritario de órdenes de ejecución, a fin de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

##### 6.2. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

##### 6.3. Construcciones Auxiliares o Complementarias.

Se permitirá una construcción auxiliar o complementaria destinada a usos no residenciales con las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 1 planta o 3,50 metros.
- Se podrá adosar a los linderos de la parcela que no den frente a viales, siempre que la superficie sea inferior a 30 M2 y constituya un cuerpo independiente de la edificación principal.
- La longitud del adosamiento a lindero no podrá ser superior a 10 metros.
- La cubierta será de tipo no visitable y sobre ella no podrá disponerse ningún uso.
- En el caso de que la construcción se adose a lindero se exigirá la conformidad por escrito del colindante o colindantes afectados.
- La superficie construida computará a los efectos de ocupación y edificabilidad permitidos.

#### 7. **Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.

Además del uso característico, se autoriza el uso Dotacional, público o privado, así como el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo la rasante.



### Artículo 15.2.9. Condiciones Particulares de la Zona UNIFAMILIAR EN CONDOMINIO.

#### 1. **Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye diversas parcelas normalmente calificadas con anterioridad como Edificación Abierta, pero que por la morfología de las mismas, resultaban con difícil aprovechamiento. Su inclusión en esta nueva Zona de Ordenanzas, no supone incremento de la edificabilidad, pero si unas posibilidades de edificación más racionales.

#### 2. **Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "UAC".

#### 3. **Condiciones Particulares de Parcelación.**

Ninguna parcela preexistente será inedificable por tener dimensiones inferiores a las aquí establecidas.

A los efectos de segregación de nuevas parcelas independientes, la superficie mínima se establece en 300 M2, con un frente de fachada mínimo 15,00 metros.

#### 4. **Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

##### 4.1. Ocupación sobre rasante.

La edificación sobre rasante podrá ocupar el 30% de la superficie de la parcela.

##### 4.2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

##### 4.3. Retranqueos.

La edificación deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de 3,00 metros.

##### 4.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

#### 5. **Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura antes establecidos.

#### 6. **Condiciones Particulares de Cerramientos y de Construcciones Auxiliares.**

##### 6.1. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

##### 6.2. Construcciones Auxiliares o Complementarias.

Se permitirá una construcción auxiliar o complementaria destinada a usos no residenciales con las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 1 planta o 3,50 metros.
- Se podrá adosar a los linderos de la parcela que no den frente a viales, siempre que la superficie sea inferior a 30 M2 y constituya un cuerpo independiente de la edificación principal.
- La longitud del adosamiento a lindero no podrá ser superior a 10 metros.
- La cubierta será de tipo no visitable y sobre ella no podrá disponerse ningún uso.
- En el caso de que la construcción se adose a lindero se exigirá la conformidad por escrito del colindante o colindantes afectados.

- La superficie construida computará a los efectos de ocupación y edificabilidad permitidos.

#### 7. **Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.

Se autoriza, además, el uso de Residencial Unifamiliar en división horizontal de la parcela, en las siguientes condiciones:

- El número máximo de unidades residenciales unifamiliares será el resultado de dividir la superficie de la parcela, expresada en M2, por 300 M2.
- Las unidades residenciales unifamiliares podrán ser de tipología aislada, pareada, agrupada o adosada.
- Todas las unidades residenciales serán accesibles por vías o caminos interiores con un ancho mínimo de 5,00 metros.
- Todas las unidades residenciales deberán dar frente a espacio público o privado no edificado, que satisfaga las condiciones establecidas para los patios vivideros.
- Deberá constituirse una Comunidad de Propietarios para el mantenimiento y conservación de los espacios comunales, que mantendrán su condición privativa.
- El Ayuntamiento de Valencina de la Concepción podrá exigir la previa formulación de un Estudio de Detalle, cuando considere que existe la suficiente complejidad urbanística que lo justifique.

Se autoriza, igualmente, el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo la rasante.

#### Artículo 15.2.10. Condiciones Particulares de la Zona CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.

**1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas se aplica en exclusiva sobre la Hacienda la Motilla, debido a sus condiciones históricas y arquitectónicas singulares.

**2. Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "ZC".

**3. Condiciones Particulares.**

Serán de aplicación las condiciones establecidas en la correspondiente ficha del Catálogo que complementa al presente Plan.

Además del Uso Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, se autorizan el uso de equipamiento público o privado, así como el uso de aparcamiento privativo sobre la rasante.

#### Artículo 15.2.11. Condiciones Particulares de la Zona Terciaria.

**1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye parcelas edificadas y sin edificar que el presente Plan destina en exclusiva a usos terciarios.

**2. Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "T".

**3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

La superficie mínima de parcela se establece en 500 M<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo 20,00 metros.

**4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

**4.1. Ocupación sobre rasante.**

La edificación sobre rasante podrá ocupar el 60% de la superficie de la parcela.

**4.2. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

**4.3. Retranqueos.**

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mínima de 3,00 metros.

**4.4. Altura de la edificación.**

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 9,00 metros.

**5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 1,00 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

**6. Condiciones Particulares Estéticas, de Cerramientos y de Construcciones Auxiliares.**

**6.1. Cerramientos de parcela.**

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

**6.2. Construcciones Auxiliares o Complementarias.**

No se permiten.

**7. Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico es el Terciario en todas sus categorías, excepto la de Gran Superficie Minorista. Se autoriza el uso de aparcamiento sobre y bajo rasante.



## Artículo 15.2.12. Condiciones Particulares de la Zona INDUSTRIAL.

### 1. **Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas recoge los suelos consolidados con usos industriales del área industrial de Valencina, en torno a la Avda. de los Dólmenes.

### 2. **Delimitación y Subzonas.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "I".

La presente zona comprende dos subzonas "I-1" y "I-2".

### 3. **Condiciones Particulares de Parcelación.**

Para la subzona "I-1", la superficie mínima de parcela se establece en 3.000 M2, con un frente de fachada mínimo de 50,0 metros.

Para la subzona "I-2", la superficie mínima de parcela se establece en 200 M2, con un frente de fachada mínimo de 10,0 metros.

### 4. **Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

#### 4.1. Ocupación sobre rasante.

Para la subzona "I-1", la edificación sobre rasante podrá ocupar el 70% de la superficie de la parcela.

Para la subzona "I-2", la edificación sobre rasante podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

#### 4.2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

#### 4.3. Retranqueos.

Para la subzona "I-1", la edificación deberá retranquearse del lindero frontal una distancia mínima de 5,00 metros, no exigiéndose retranqueos al resto de los linderos.

Para la subzona "I-2", no se exigen.

#### 4.4. Altura de la edificación.

Para la subzona "I-1", la altura máxima de edificación será de PB, con una altura métrica máxima de 7,00 metros, que podrá ser superada cuando la actividad a implantar así lo exija. Podrá edificarse, sin que compute edificabilidad, una entreplanta con una superficie máxima del 30% de la superficie efectivamente construida.

Para la subzona "I-2", la altura máxima de edificación será de PB, con una altura métrica máxima de 9,00 metros para las parcelas con frente a la Avda. de los Dólmenes de Valencina y de 7,00 metros para el resto de los casos. Podrá edificarse una entreplanta con una superficie máxima del 40% de la superficie construida en planta baja.

### 5. **Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

Para la subzona "I-1" la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,70 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

Para la subzona "I-2" la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 1,40 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

### 6. **Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

#### 6.1. Cerramientos.

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado, cuando la edificación no se alinee al vial, se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los

cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 2,30 metros.

#### 6.2. Construcciones Auxiliares.

Para la subzona "I-1", se autorizan construcciones auxiliares en el lindero frontal con destino a control de accesos o seguridad, con las siguientes condiciones:

- Altura máxima 1 planta.
- Superficie máxima 30 M2.

### 7. **Condiciones Particulares de Usos.**

Para la subzona "I-1" el uso característico es el Industrial, autorizándose el uso de aparcamiento sobre y bajo rasante.

Para la subzona "I-2" el uso característico es el Industrial, permitiéndose sólo una actividad por parcela o edificación. Se autoriza el uso Terciario, excepto en la categoría de Grandes Superficies Minoristas, en aquellas parcelas que den frente a la Avenida de Los Dólmenes. Así mismo, se autoriza el uso de aparcamiento sobre y bajo rasante. En el supuesto de implantación de usos terciarios, deberá resolverse necesariamente la demanda generada de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

**Subsección Segunda: Condiciones Particulares de Planes Parciales Aprobados u Otros Instrumentos Reguladores de las Condiciones Urbanísticas.**

**Artículo 15.2.13. Condiciones Particulares de la Zona PLAN PARCIAL DEL SITIO DE VALENCINA.**

**1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos del Plan Parcial denominado Sitio de Valencina. Su uso característico es el residencial, normalmente en tipología de edificación aislada en parcela.

**2. Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "SV".

**3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

La superficie mínima de parcela se establece en 300 M2.

Para la construcción de edificaciones en tipología pareada, la superficie mínima de parcela será de 500 M2.

**4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

**4.1. Ocupación sobre rasante.**

Sobre rasante, la edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie resultante de aplicar las condiciones de retranqueo que se establecen más adelante.

**4.2. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

**4.3. Retranqueos.**

La edificación deberá separarse del lindero frontal una distancia mínima de 4,00 metros y del resto de los linderos 2,50 metros si abren huecos y 1,50 metros si se trata de paramentos ciegos.

Para la construcción de edificaciones en tipología pareada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero en el que se produzca el adosamiento.

**4.4. Altura de la edificación.**

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

**5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,4 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

**6. Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

**6.1. Cerramientos.**

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

**6.2. Construcciones Auxiliares.**

Podrán realizarse pérgolas en las entradas a las parcelas, adosadas a las cancelas o a edificios, cenadores o cubrición de parterres, estando formados por postes metálicos finos, sin cubrición total de chapas lisas u onduladas de cualquier material que quede visto.

**7. Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.

Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.

**Artículo 15.2.14. Condiciones Particulares de la Zona PLAN PARCIAL NUESTRA SEÑORA DE LA ESTRELLA.**

**1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos del Plan Parcial denominado Nuestra Señora de la Estrella. Su uso característico es el residencial, normalmente en tipología de edificación aislada en parcela.

**2. Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "NET".

**3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

La superficie mínima de parcela se establece en 400 M2.

Para la construcción de edificaciones en tipología pareada o agrupada de hasta 4 edificaciones independientes, la superficie mínima de parcela será de 1.600 M2.

**4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

**4.1. Ocupación sobre rasante.**

Sobre rasante, la edificación podrá ocupar hasta el 30% de la superficie de parcela.

**4.2. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

**4.3. Retranqueos.**

La edificación se deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de 3,00 metros.

Para la construcción de edificaciones en tipología pareada o agrupada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero o linderos en los que se produzca el adosamiento.

**4.4. Altura de la edificación.**

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

**5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,4 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

**6. Condiciones Particulares de Cerramientos, Construcciones Auxiliares y Otras Condiciones Estéticas.**

**6.1. Cerramientos.**

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

**6.2. Construcciones Auxiliares.**

Podrán realizarse construcciones auxiliares destinadas a tendederos o almacenes de útiles o enseres, de superficie inferior a los 15,0 M2, con cubriciones ligeras y con una altura máxima de 3,00 metros, acotados por setos vivos o celosías semitransparentes.

**6.3. Cubiertas.**

Todas las cubiertas deberán ser planas, pudiendo emplearse cualquier material con pendientes inferiores al 40%. No serán visitables las cubiertas de la planta alta.

**7. Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.

Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.

## **Artículo 15.2.15. Condiciones Particulares de la Zona PLAN PARCIAL EL ALGARROBILLO.**

### **1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos del Plan Parcial denominado El Algarrobito. Su uso característico es el residencial, normalmente en tipología de edificación aislada en parcela.

### **2. Delimitación y Subzonas.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "AL".

La presente zona comprende dos subzonas "AL-1" y "AL-2".

### **3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Para la subzona "AL-1", la superficie mínima de parcela se establece en 550 M2, con un frente de fachada mínimo de 15,0 metros.

Para la subzona "AL-2", la superficie mínima de parcela se establece en 250 M2, con un frente de fachada mínimo de 10,0 metros.

Se autoriza la edificación pareada en la subzona "AL-1" y la adosada o pareada en la subzona "AL-2", manteniéndose las anteriores condiciones de superficie y forma de las parcelas.

### **4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

#### **4.1. Ocupación sobre rasante.**

Sobre rasante, la edificación podrá ocupar hasta el 50% de la superficie de parcela.

#### **4.2. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

#### **4.3. Retranqueos.**

En la subzona "AL-1" la edificación se separará de todos los linderos una distancia equivalente a la altura de la edificación en cada punto, con un mínimo de 3,0 metros.

En la subzona "AL-2" la edificación deberá separarse una distancia mínima de 3,0 metros de los linderos frontal y trasero y de 2,0 metros de los linderos laterales.

Para la construcción de edificaciones en tipologías pareada y adosada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero o linderos en los que se produzca el adosamiento.

#### **4.4. Altura de la edificación.**

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

### **5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

En la subzona "AL-1" la edificabilidad máxima será de 280 M2t por parcela.

En la subzona "AL-2" la superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,45 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

### **6. Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

#### **6.1. Cerramientos.**

Será obligatorio para todas las parcelas el cerramiento en su línea de fachada de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El cerramiento estará formado por una jardinera construida por dos citaras de ladrillo taco de vega, de 11 cm. Aproximadamente, separadas 26 cm, con lo que la anchura total será de 46 cm. Dichas citaras se trabarán a las distancias necesarias y siempre que se produzcan saltos que nunca serán superiores a los 40 cm. La altura mínima de la jardinera será de 80 cm. y la máxima de 140 cm. El mortero será a base de cemento blanco y arena rubia buscando una coloración parecida a la del ladrillo.

- Podrá prescindirse de la citara trasera si se pretende plantar un seto que nazca desde el nivel del suelo. En este caso se construirá la citara delantera y los elementos transversales necesarios iguales a los descritos en el caso anterior.
- En todo caso se podrá colocar un cerramiento de carpintería metálica o malla de altura no superior a los 2,30 metros medidos en cada punto del acerado y que será recubierta de vegetación. Este cerramiento podrá ir detrás de la jardinería o entre la citara delantera y el seto, cuando esta sea la solución adoptada.
- Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

#### **6.2. Construcciones Auxiliares.**

Se permitirán las construcciones auxiliares en las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 1 planta o 3,0 metros.
- Se podrá adosar a alguno de los linderos de la parcela que no de frente a vial, siempre que la superficie sea inferior a 30 M2 y constituya un cuerpo independiente de la edificación principal.
- La longitud del adosamiento al lindero no podrá ser superior a 10,0 metros.
- Para este tipo de construcciones se exigirá la conformidad del colindante o colindantes afectados.
- Las construcciones auxiliares antes indicadas computarán a los efectos de ocupación y edificabilidad máxima permitida.
- Además, se permitirá la construcción de edificación ligera, emparrados o pérgolas destinadas a aparcamiento con cubierta y sin cerramientos laterales. Este tipo de construcciones si podrá adosarse a la edificación principal.

### **7. Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.

Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.

#### Artículo 15.2.16. Condiciones Particulares de la Zona PLAN PARCIAL TORRIJOS.

##### 1. **Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos del Plan Parcial denominado Torrijos. Su uso característico es el residencial, normalmente en tipología de edificación aislada en parcela.

##### 2. **Delimitación y Subzonas.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "TO".

La presente zona comprende dos subzonas "TO-1" y "TO-2".

##### 3. **Condiciones Particulares de Parcelación.**

Para la subzona "TO-1", la superficie mínima de parcela se establece en 400 M2, con un frente de fachada mínimo de 12,0 metros.

Para la subzona "TO-2", la superficie mínima de parcela se establece en 250 M2, con un frente de fachada mínimo de 10,0 metros.

Se autoriza la edificación pareada en la subzona "TO-1", con mantenimiento de las condiciones de parcela y de otras formas de edificación en división horizontal en la subzona "TO-2", previa la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle.

##### 4. **Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

###### 4.1. Ocupación sobre rasante.

Sobre rasante, la edificación podrá ocupar hasta el 35% de la superficie de parcela.

###### 4.2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

###### 4.3. Retranqueos.

La edificación se retranqueará de todos los linderos una distancia mínima de 3,0 metros. Sin perjuicio de ello, cuando el presente Plan marque una línea máxima de edificación situada a mayor distancia del lindero, ésta deberá ser respetada de forma prioritaria.

Para la construcción de edificaciones en tipologías pareada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero o linderos en los que se produzca el adosamiento.

###### 4.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

En la subzona "TO-2", en caso de agrupamiento de parcelas, se autoriza la construcción de un torreón por encima de la altura máxima con una superficie máxima del 15% de la planta inmediatamente inferior y carácter aislado.

##### 5. **Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

En la subzona "TO-1" la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,45 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

En la subzona "TO-2" la superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,50 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

##### 6. **Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

###### 6.1. Cerramientos.

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

###### 6.2. Construcciones Auxiliares.

Se permitirán las construcciones auxiliares en las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 1 planta o 3,0 metros.
- Se podrá adosar a alguno de los linderos de la parcela que no de frente a vial, siempre que la superficie sea inferior a 30 M2 y constituya un cuerpo independiente de la edificación principal.
- La longitud del adosamiento al lindero no podrá ser superior a 10,0 metros.
- Para este tipo de construcciones se exigirá la conformidad del colindante o colindantes afectados.
- Las construcciones auxiliares antes indicadas computarán a los efectos de ocupación y edificabilidad máxima permitida.

##### 7. **Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.

En la subzona "TO-2" se autoriza el uso de Residencial Plurifamiliar, sólo en el caso de agrupamiento de parcelas.

Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.



## **Artículo 15.2.17. Condiciones Particulares de la Zona PLAN PARCIAL LA ESTACADA LARGA.**

### **1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos del Plan Parcial denominado La Estacada Larga. Su uso característico es el residencial en tipologías unifamiliares aisladas o adosadas.

### **2. Delimitación y Subzonas.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "EL".

La presente zona comprende tres subzonas "EL-1", "EL-2" y "EL-3".

### **3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Para la subzona "EL-1", la superficie mínima de parcela se establece en 250 M2, con un frente de fachada mínimo de 10,0 metros.

Para la subzona "EL-2", la superficie mínima de parcela se establece en 80 M2, con un frente de fachada mínimo de 6,0 metros.

Para la Subzona "EL-3", las dimensiones de parcela son las establecidas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no permitiéndose su subdivisión.

### **4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

#### **4.1. Ocupación sobre rasante.**

Para la subzona "EL-1", la edificación podrá ocupar hasta el 60% de la superficie de parcela.

Para la subzona "EL-2", la edificación podrá ocupar hasta el 80% de la superficie de parcela.

Para la subzona "EL-3", la edificación podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de parcela.

#### **4.2. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

#### **4.3. Retranqueos.**

Para la subzona "EL-1", la edificación se retranqueará de todos los linderos una distancia mínima de 3,0 metros. Para la construcción de edificaciones en tipología pareada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero o linderos en los que se produzca el adosamiento.

Para la subzona "EL-2", la edificación podrá adosarse a todos los linderos, excepto al lindero trasero, que podrá adosarse la planta baja, pero no la planta alta que deberá separarse una distancia mínima de 3,0 metros.

Para la subzona "EL-3", la edificación podrá adosarse a todos los linderos.

#### **4.4. Altura de la edificación.**

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,50 metros.

### **5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

En la subzona "EL-1" la edificabilidad máxima será 250 M2t por parcela.

En la subzona "EL-2" la edificabilidad máxima será 110 M2t por parcela.

En la subzona "EL-3" la superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 1,40 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

### **6. Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

#### **6.1. Cerramientos.**

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se

podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

#### **6.2. Construcciones Auxiliares.**

En la subzona "EL-1", se permitirán las construcciones auxiliares en las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 1 planta o 3,0 metros.
- Se podrá adosar a alguno de los linderos de la parcela que no de frente a vial, siempre que la superficie sea inferior a 30 M2 y constituya un cuerpo independiente de la edificación principal.
- La longitud del adosamiento al lindero no podrá ser superior a 10,0 metros.
- Para este tipo de construcciones se exigirá la conformidad del colindante o colindantes afectados.
- Las construcciones auxiliares antes indicadas computarán a los efectos de ocupación y edificabilidad máxima permitida.

En las subzonas "EL-2" y "EL-3" no se autorizan construcciones auxiliares adosadas a lindero o a la edificación principal.

### **7. Condiciones Particulares de Usos.**

Para las subzonas "EL-1" y "EL-2" el uso característico es el Residencial Unifamiliar.

Para la subzona "EL-3" el uso característico es el Terciario.

Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.

**Artículo 15.2.18. Condiciones Particulares de la Zona PLAN PARCIAL NUESTRA SEÑORA DE LA ESPERANZA.**

**1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos del Plan Parcial denominado Nuestra Señora de la Esperanza. Su uso característico es el residencial en tipologías unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas.

**2. Delimitación y Subzonas.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "NES".

La presente zona comprende dos subzonas "NES-1" y "NES-2".

**3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Para la subzona "NES-1", la superficie mínima de parcela se establece en 150 M2.

Para la subzona "NES-2", la superficie mínima de parcela se establece en 100 M2.

**4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

**4.1. Ocupación sobre rasante.**

Para la subzona "NES-1", la edificación podrá ocupar hasta el 44% de la superficie de parcela.

Para la subzona "NES-2", la edificación podrá ocupar hasta el 65% de la superficie de parcela.

**4.2. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

**4.3. Retranqueos.**

Para la subzona "NES-1", la edificación se retranqueará de todos los linderos una distancia mínima de 3,0 metros. Para la construcción de edificaciones en tipología pareada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero o linderos en los que se produzca el adosamiento.

Para la subzona "NES-2", la edificación se retranqueará de todos los linderos una distancia mínima de 3,0 metros. Para la construcción de edificaciones en tipología pareada, adosada o en hilera, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero o linderos en los que se produzca el adosamiento.

**4.4. Altura de la edificación.**

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

**5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

En la subzona "NES-1" la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,44 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

En la subzona "NES-2" la superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,65 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

**6. Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

**6.1. Cerramientos.**

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

**6.2. Construcciones Auxiliares.**

Se autorizan las construcciones auxiliares, con la posibilidad de adosarse a los linderos, con destino a garaje particular, depósito de herramientas de jardín,

maquinaria de piscinas, lavaderos, despensas y otros usos similares. Estas construcciones podrán ser de una sola planta y 3,0 metros de altura máxima, computando para la edificabilidad y ocupación máximas.

**7. Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.

Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.

#### Artículo 15.2.19. Condiciones Particulares de la Zona PLANES PARCIALES MATARRUBILLA 1 Y 2.

##### 1. **Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos de los Planes Parciales denominados Matarrubilla 1 y 2. Su uso característico es el residencial en tipologías unifamiliares pareadas o adosadas.

##### 2. **Delimitación y Subzonas.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras “MTR”.

La presente zona comprende dos subzonas “MTR-1” y “MTR-2”.

##### 3. **Condiciones Particulares de Parcelación.**

Para la subzona “MTR-1”, la superficie mínima de parcela se establece en 250 M2, con un frente de fachada mínimo de 10,0 metros.

Para la subzona “MTR-2”, la superficie mínima de parcela se establece en 120 M2, con un frente de fachada mínimo de 7,0 metros.

##### 4. **Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

###### 4.1. Ocupación sobre rasante.

Sobre rasante, la edificación podrá ocupar hasta el 50% de la superficie de parcela.

###### 4.2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

###### 4.3. Retranqueos.

La edificación se retranqueará de los linderos frontal y trasera una distancia mínima de 3,0 metros y de los linderos laterales una distancia mínima de 2,0 metros. Para la construcción de edificaciones en tipología pareada o adosada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero o linderos en los que se produzca el adosamiento.

###### 4.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros. Sobre la altura máxima podrá edificarse un torreón con una superficie máxima de 20 M2c o del 25% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, en el caso de que este porcentaje fuera menor.

##### 5. **Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

En la subzona “MTR-1” la edificabilidad máxima será de 170 M2t por parcela.

En la subzona “MTR-2” la edificabilidad máxima será de 140 M2t por parcela.

##### 6. **Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

###### 6.1. Cerramientos.

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

###### 6.2. Construcciones Auxiliares.

No se permiten.

##### 7. **Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.

Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.

#### Artículo 15.2.20. Condiciones Particulares de la Zona PLAN PARCIAL MATARRUBILLA INDUSTRIAL.

##### 1. **Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos del Plan Parcial denominado Matarrubilla Industrial. Su uso característico es el industrial en tipología intensiva.

##### 2. **Delimitación y Subzonas.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras “MTI”.

La presente zona comprende dos subzonas “MTI-1” y “MTI-2”.

##### 3. **Condiciones Particulares de Parcelación.**

Para la subzona “MTI-1”, la superficie mínima de parcela se establece en 200 M2, con un frente de fachada mínimo de 10,0 metros.

Para la subzona “MTI-2”, la superficie mínima de parcela corresponde con la manzana delimitada en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos

##### 4. **Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

###### 4.1. Ocupación sobre rasante.

Para la subzona “MTI-1”, la edificación sobre rasante podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

Para la subzona “MTI-2”, la edificación sobre rasante podrá ocupar la superficie de parcela resultante de aplicar los retranqueos establecidos.

###### 4.2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

###### 4.3. Retranqueos.

Para la subzona “MTI-1”, no se exigen

Para la subzona “MTI-2”, la edificación deberá retranquearse 3,00 metros del lindero frontal y 2,00 metros del resto de linderos.

###### 4.4. Altura de la edificación.

Para la subzona “MTI-1”, la altura máxima de edificación será de PB, con una altura métrica máxima de 7,00 metros. En esta subzona podrá edificarse, sin que compute edificabilidad, una entreplanta con una superficie máxima del 30% de la superficie de la parcela.

Para la subzona “MTI-2”, la altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

##### 5. **Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

Para la subzona “MTI-1” la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 1,00 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

Para la subzona “MTI-2” la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 1,40 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

##### 6. **Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

###### 6.1. Cerramientos.

No se prevén.

###### 6.2. Construcciones Auxiliares.

No se permiten.

##### 7. **Condiciones Particulares de Usos.**

Para la subzona “MTI-1” el uso característico es el Industrial, permitiéndose sólo una actividad por parcela o edificación, siendo uso compatible el Terciario.



Para la subzona "MTI-2" el uso característico es el Terciario, siendo uso compatible en la planta alta el Residencial Plurifamiliar, siempre que se cumplan las condiciones necesarias de calidad acústica.

En ambas zonas se autoriza el uso de aparcamiento, trasteros y almacenaje bajo rasante.

#### **Artículo 15.2.21. Condiciones Particulares de la Zona PLAN PARCIAL LAS PILAS.**

##### **1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos del Plan Parcial denominado Las Pilas. Su uso característico es el residencial, normalmente en tipología de edificación aislada en parcela.

##### **2. Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "LP".

##### **3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

La superficie mínima de parcela se establece en 1.000 M2.

##### **4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

###### **4.1. Ocupación sobre rasante.**

Sobre rasante la edificación podrá ocupar el 25% de la superficie de la parcela.

###### **4.2. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

###### **4.3. Retranqueos.**

La edificación se deberá separarse del lindero de fachada una distancia mínima de 4,00 metros y del resto de los linderos 3,00 metros.

Para la construcción de edificaciones en tipología pareada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero en el que se produzca el adosamiento.

###### **4.4. Altura de la edificación.**

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros. Sobre esta altura podrá edificarse un torreón con una superficie construida máxima del 20% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

##### **5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,4 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

##### **6. Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

###### **6.1. Cerramientos.**

Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.

###### **6.2. Construcciones Auxiliares.**

Se permitirán las construcciones auxiliares en las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 1 planta o 3,0 metros.
- Se podrá adosar a alguno de los linderos de la parcela que no de frente a vial, siempre que la superficie sea inferior a 30 M2 y constituya un cuerpo independiente de la edificación principal.
- La longitud del adosamiento al lindero no podrá ser superior a 10,0 metros.
- Para este tipo de construcciones se exigirá la conformidad del colindante o colindantes afectados.
- Las construcciones auxiliares antes indicadas computarán a los efectos de ocupación y edificabilidad máxima permitida.

Podrán realizarse pérgolas en las entradas a las parcelas, adosadas a las cancelas o a edificios, cenadores o cubrición de parterres, estando formados por postes

metálicos finos, sin cubrición total de chapas lisas u onduladas de cualquier material que quede visto.

**7. Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.

Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.

**Artículo 15.2.22. Condiciones Particulares de la Zona PLAN PARCIAL LAS BRISAS (FINCA EL TORREJÓN).**

**1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos del Plan Parcial denominados Las Brisas (Finca El Torrejón). Su uso característico es el residencial en tipologías unifamiliares y plurifamiliares y el terciario.

**2. Delimitación y Subzonas.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "LB".

La presente zona comprende dos subzonas "LB-1", "LB-2" y "LB-3".

**3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Para la subzona "LB-1", la superficie mínima de parcela se establece en 250 M2, con un frente de fachada mínimo de 10,0 metros.

Para la subzona "LB-2", la superficie de parcela coincidirá con cada una de las delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Para la subzona "LB-3", la superficie mínima de parcela se establece en 200 M2, con un frente de fachada mínimo de 10,0 metros.

**4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

**4.1. Ocupación sobre rasante.**

Para la subzona "LB-1", la edificación sobre rasante podrá ocupar el 75% de la superficie de la parcela.

Para la subzona "LB-2", la edificación sobre rasante podrá ocupar el 65% de la superficie de la parcela.

Para la subzona "LB-3", la edificación sobre rasante podrá ocupar el 80% de la superficie de la parcela.

**4.2. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.

**4.3. Retranqueos.**

Para la subzona "LB-1", la edificación se retranqueará 3,00 metros de todos los linderos. Para la construcción de edificaciones en tipología pareada, podrá suprimirse el retranqueo sobre el lindero en el que se produzca el adosamiento.

Para la subzona "LB-2", la edificación se retranqueará 3,00 metros de todos los linderos.

Para la subzona "LB-3", la edificación se retranqueará 3,00 metros de todos los linderos no públicos.

**4.4. Altura de la edificación.**

La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

**5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

Para la subzona "LB-1" la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 1,00 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

Para la subzona "LB-2" la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,65 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

Para la subzona "LB-3" la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 1,20 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

**6. Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

- 6.1. Cerramientos.  
Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.
- 6.2. Construcciones Auxiliares.  
No se permiten.

**7. Condiciones Particulares de Usos.**

Para la subzona "LB-1", el uso característico es de Residencial Unifamiliar y Bifamiliar.  
Para la subzona "LB-2", el uso característico es de Residencial Plurifamiliar.  
Para la subzona "LB-3", el uso característico es de Terciario.  
Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.

**Artículo 15.2. 23. Condiciones Particulares de la Zona HIJUELA DE LA GITANA.**

**1. Ámbito y Tipología Característica.**

La presente Zona de Ordenanzas incluye los suelos lucrativos de la Urbanización La Higuera de la Gitana. Su uso característico es el residencial, normalmente en tipología de edificación aislada en parcela.

**2. Delimitación.**

Las condiciones particulares establecidas en el presente artículo serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos e identificadas con las letras "LH".

**3. Condiciones Particulares de Parcelación.**

La superficie mínima de parcela se establece en 1.150 M2.

**4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

- 4.1. Ocupación sobre rasante.  
Sobre rasante la edificación podrá ocupar el 27% de la superficie de la parcela.
- 4.2. Ocupación bajo rasante.  
Bajo rasante podrá ocuparse la misma superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre rasante.
- 4.3. Retranqueos.  
La edificación deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima igual a la altura de la edificación en cada punto.
- 4.4. Altura de la edificación.  
La altura máxima de edificación será de PB+1, con una altura métrica máxima de 7,00 metros.

**5. Condiciones Particulares de Edificabilidad.**

La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0,54 M2t/M2s a la superficie de la parcela medida en metros cuadrados.

**6. Condiciones Particulares de Cerramientos y Construcciones Auxiliares.**

- 6.1. Cerramientos.  
Los cerramientos de parcela a viario principal rodado se podrán realizar con zócalo ciego hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto hasta 2,30 metros con carpintería metálica o malla y seto vivo. Los cerramientos de parcela medianeros se podrán realizar ciegos hasta una altura máxima de 1,00 metros y el resto hasta 2,30 metros con malla y seto vivo o similar.
- 6.2. Construcciones Auxiliares.  
Se autorizan las construcciones auxiliares, que deberán separarse de los linderos una distancia mínima igual a la altura de la edificación en cada punto, con un mínimo de 2,0 metros. Sobre el lindero frontal no se autorizan las construcciones auxiliares. Podrán realizarse pérgolas en las entradas a las parcelas, adosadas a las cancelas o a edificios, cenadores o cubrición de parterres, estando formados por postes metálicos finos, sin cubrición total de chapas lisas u onduladas de cualquier material que quede visto.

**7. Condiciones Particulares de Usos.**

El uso característico de la zona es el Residencial Unifamiliar.  
Dentro de las parcelas se autoriza el uso de aparcamiento privativo, sobre o bajo rasante.

## **Sección 4ª. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la Edificación de Solares en el Suelo Urbano Consolidado.**

### **Artículo 15.2.24. Programación de las Áreas de Reforma Interior.**

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el este Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

### **Artículo 15.2.25. Edificación de Solares.**

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.
2. El Ayuntamiento de Valencia podrá ampliar los plazos establecidos legalmente mediante una Ordenanza Municipal. Esta Ordenanza Municipal podrá fijar plazos diferenciados para cada una de las Zonas de Ordenanza establecidas por el presente Plan.
3. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

## **Capítulo III: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.**

### **Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.**

#### **Artículo 15.3.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas unidades delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística, así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.
2. La definición gráfica de las alineaciones y rasantes del viario.
3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u Ordenanzas de Zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en estas Normas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR O UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

#### **Artículo 15.3.2. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.**

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Sectores, Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.
2. Los Planes Parciales y Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.
3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.
5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:
  - a. Usos dotacionales públicos o privados.
  - b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
  - c. Despachos profesionales.
7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.
8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales de los Usos.
9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

## **Sección 2ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintos Sectores, Áreas y Unidades de Suelo Urbano No Consolidado.**

### **Artículo 15.3.3. Ordenanzas de Edificación y de Uso de las Distintas Zonas.**

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.
2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la Ficha de Planeamiento y cumpliéndose las Condiciones Generales de Edificación y Usos de acuerdo con el Título XII de estas Normas.

## **Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.**

### **Artículo 15.3.4. Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.**

1. Para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado el Plan General delimita Áreas de Reparto y determina el Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas delimitadas.
2. La delimitación de las Áreas de Reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.
3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

### **Artículo 15.3.5. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.**

La determinación del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado se establece en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### **Artículo 15.3.6. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.**

1. El Plan General delimita Unidades de Ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las Fichas de Planeamiento.
2. La delimitación de Unidades de Ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 106 de la LOUA.
3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

## **Sección 4ª. Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.**

### **Artículo 15.3.7. Fichas Particulares.**

1. Cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Títulos X y XII en cuanto les fuere de aplicación.

### **Artículo 15.3.8. Valor de las Determinaciones Particulares.**

Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.
- b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de proporcionales a la superficie del ámbito resultante de la medición real.
- c. Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial las alineaciones señaladas como vinculantes en la Ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- d. Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

### **Artículo 15.3.9. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.
2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.
3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las

mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las condiciones que se señalan en estas Normas y en la LOUA.

#### **Sección 5ª. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado.**

##### **Artículo 15.3.10. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.**

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

##### **Artículo 15.3.11. Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.**

En las áreas de suelo urbano sometidas a planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

#### **Capítulo IV: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado.**

##### **Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Ordenado.**

##### **Artículo 15.4.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada básica del Suelo Urbanizable Ordenado.**

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) configuran la ordenación pormenorizada básica del Suelo Urbanizable Ordenado los criterios y directrices para la ordenación de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General.

2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada básica se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las Fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento de desarrollo o complemento.

3. La ordenación pormenorizada básica que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural, así como el resto de la ordenación pormenorizada básica propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

##### **Artículo 15.4.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado.**

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación pormenorizada completa del suelo: la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural. Para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas, la ordenación pormenorizada completa determina:

- a. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
- b. La fijación de los usos pormenorizados.
- c. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
- d. La determinación detallada de la altura de la edificación.
- e. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

2. La ordenación pormenorizada completa de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado se contiene en los ANEXOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO, que tienen el carácter normativo de los Planes Parciales de Ordenación.

#### **Sección 2ª. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa.**

##### **Artículo 15.4.3. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado.**

1. Mediante la formulación de un nuevo Plan Parcial podrán revisarse para su mejora las determinaciones de ordenación pormenorizada completa contenidas en los ANEXOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO, siempre que no se alteren ni las determinaciones estructurales ni las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva propias del Planeamiento General para la sectorización del suelo.

2. Mediante la formulación de una modificación de Plan Parcial podrán modificarse para su mejora aspectos puntuales de las determinaciones de ordenación pormenorizada completa contenidas en los ANEXOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO, siempre que no se alteren ni las determinaciones estructurales ni las determinaciones de ordenación pormenorizada básica propias del Planeamiento General para la sectorización del suelo.

##### **Artículo 15.4.4. Valor de las Determinaciones Particulares.**

Las determinaciones particulares contenidas en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación y superficie: La delimitación del sector tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.



- b. Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- c. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.
- d. Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:
  - d.1. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.
  - d.2. Excepto indicación en contrario en la Ficha de Determinaciones del Sector de que se trate, el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.
- e. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.
- f. El número de viviendas estimadas indicado en la Ficha de Determinaciones del Sector, tiene carácter de ordenación pormenorizada potestativa, por lo que podrá ser modificado por el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, previo análisis de las consecuencias que ello comporte y sin alterar las determinaciones propias del planeamiento general.

### **Sección 3ª. Actuaciones Previas y Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado.**

#### **Artículo 15.4.5. Actuaciones en Suelo Urbanizable Ordenado**

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado no podrán edificarse hasta tanto:
  - a. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - b. No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
  - c. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable Ordenado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

#### **Artículo 15.4.6. Requisitos para Poder Edificar.**

1. En el Suelo Urbanizable Ordenado, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
  - b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
  - c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el petitionerio, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.
2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.
  3. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
  4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
  5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### **Artículo 14.4.7. Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
  - a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - c. Planos de proyecto y de detalle.
  - d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
  - e. Mediciones.
  - f. Cuadro de precios descompuestos.
  - g. Presupuesto.



2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b. Pavimentación de viario.
- c. Red de riego e hidrantes.
- d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e. Red de distribución de agua.
- f. Red de distribución de energía eléctrica.
- g. Red de distribución de gas, en su caso.
- h. Canalizaciones de telecomunicación.
- i. Galerías de servicio, en su caso.
- j. Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- k. Alumbrado público.
- l. Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
- m. Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
- n. Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### **Sección 4ª. Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Ordenado.**

##### **Artículo 15.4.8. Localización de las Viviendas Sujetas a Algún Tipo de Protección Pública.**

1. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública deberán distribuirse por el ámbito a ordenar, evitando su concentración.
2. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se distribuirán entre las distintas tipologías que prevea la ordenación, permitiéndose, en su caso, que el porcentaje de unifamiliares sea un 50% inferior al global.

##### **Artículo 15.4.9. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.**

1. Las parcelas de equipamiento público deportivo se cederán completamente construidas y valladas, incluyendo los servicios urbanísticos, hasta un presupuesto de contrata de 40 Euros/M2 de uso deportivo, actualizable por el Índice de Precios de la Construcción más ajustado a las características y localización geográfica de la actuación.
2. El resto de parcelas de equipamiento público se cederán limpias, explanadas y valladas.

##### **Artículo 15.4.10. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.**

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Ordenado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de Valencia de la Concepción en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:

- a. 60 Euros por cada M2t para uso residencial no protegido previsto en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.

- b. 30 Euros por cada M2t para uso residencial protegido previsto en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
- c. 60 Euros por cada M2t para uso terciario previsto en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente, para los Sectores localizados en el núcleo urbano residencial y en las urbanizaciones de la carretera Valencina-Gines.
- d. 30 Euros por cada M2t para uso terciario previsto en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente, para los Sectores localizados en el núcleo industrial de la Vega.

2. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado J) del artículo 113 de la LOUA.

3. Las cargas anteriores se actualizarán por el Índice de Precios al Consumo, desde la aprobación definitiva del presente Plan hasta el momento efectivo de su abono.

4. Las indicadas cargas se abonarán previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

5. El importe de las cargas podrá ser sustituido, con el acuerdo municipal, por una mayor cesión de suelos lucrativos en el Sector de que se trate.

#### **Sección 5ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Ordenado.**

##### **Artículo 15.4.11. Programación de las Actuaciones.**

1. En las Fichas de Planeamiento se establece la programación de las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

2. En los Anexos de Ordenación Pormenorizada Completa se establece la programación y fases, en su caso, para la ejecución.

#### **Capítulo V: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

##### **Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

##### **Artículo 15.5.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) configuran la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado los criterios y directrices para la ordenación de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no

vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, estableciéndose, en algunos casos, con carácter indicativo, las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

## **Sección 2ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.**

### **Subsección Primera: Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

#### **Artículo 15.5.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados.
2. Los Planes Parciales se redactarán conforme a lo dispuesto en estas Normas.
3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las Fichas correspondiente a cada uno de ellos.
5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Edificación y Uso de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.
6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

#### **Artículo 15.5.3. Fichas de Determinaciones Particulares del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su Ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas.

#### **Artículo 15.5.4. Valor de las Determinaciones Particulares.**

Las determinaciones particulares contenidas en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación y superficie: La delimitación del sector tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.
- b. Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento

obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

- c. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.
- d. Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:
  - d.1. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.
  - d.2. Excepto indicación en contrario en la Ficha de Determinaciones del Sector de que se trate, el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.
- e. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.
- f. El número de viviendas estimadas indicado en la Ficha de Determinaciones del Sector, tiene carácter de ordenación pormenorizada potestativa, por lo que podrá ser modificado por el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, previo análisis de las consecuencias que ello comporte y sin alterar las determinaciones propias del planeamiento general.

#### **Artículo 15.5.5. Ejecución del Planeamiento.**

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo Urbanizable Sectorizado contendrán la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

#### **Artículo 15.5.6. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.**

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:
  - a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
  - b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - c. No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
  - d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable Sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

#### **Artículo 15.5.7. Requisitos para Poder Edificar.**

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

3. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### **Subsección Segunda: Contenido de los Planes Parciales.**

##### **Artículo 15.5.8. Contenido de los Planes Parciales.**

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

##### **Artículo 15.5.9. Memoria del Plan Parcial.**

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- a. Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- b. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, con especial incidencia en las viviendas sujetas a protección, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realicen.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a. Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b. Superficie del viario público del Plan Parcial.
- c. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d. Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e. Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- f. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g. Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h. Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
- i. Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.
- j. Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
- k. Distribución espacial de la edificabilidad y número de viviendas protegidas.
- l. Número total de viviendas y número de viviendas asignada a cada unidad (manzana o parcela).
- m. Superficie destinada a espacios libres privados.
- n. Altura máxima edificable.
- o. Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- p. Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

#### **Artículo 15.5.10. Plan de Etapas del Plan Parcial.**

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.
2. Los Planes Parciales delimitarán la Unidad o Unidades de Ejecución que prevean para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalarán los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.
3. Los Planes Parciales indicarán los plazos para la urbanización y edificación de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a protección, debiendo garantizarse su realización en la misma proporción que el resto de los usos residenciales.

#### **Artículo 15.5.11. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.**

El estudio económico y financiero contendrá:

- a. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- c. La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.
- d. Las aportaciones económicas al Ayuntamiento a cargo de los adjudicatarios de aprovechamiento determinadas por este Plan General, para la adquisición o ejecución de los Sistemas Generales o Locales.

#### **Artículo 15.5.12. Información de las Compañías Suministradoras.**

Los Planes Parciales deberán incorporar documentación de las compañías suministradoras de agua potable, energía eléctrica, gas canalizado, en su caso, y telecomunicaciones sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

#### **Artículo 15.5.13. Otra Documentación.**

Los Planes Parciales deberán aportar cuantos estudios y determinaciones complementarias vengan exigidos por las afecciones a que pudieran estar sometidos, así como por la Declaración de Impacto Ambiental.

#### **Artículo 15.5.14. Planos de Información.**

Los Planes Parciales contendrán, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

- a. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

- e. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible existencia de vías pecuarias.
- f. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

#### **Artículo 15.5.15. Planos de Ordenación.**

Los Planes Parciales expondrán su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada con el nivel de información y precisión necesario y encajado en la planimetría del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

- a. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b. Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- c. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.
- d. Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.
- e. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- f. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

#### **Artículo 15.5.16. Ordenanzas Regulatoras.**

Los Planes Parciales contendrán unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo, como las condiciones generales, así como el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

#### **Subsección Tercera: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.**

#### **Artículo 15.5.17. Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
  - a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - c. Planos de proyecto y de detalle.
  - d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
  - e. Mediciones.
  - f. Cuadro de precios descompuestos.
  - g. Presupuesto.
2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.
3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
  - a. Excavaciones y movimientos de tierras.
  - b. Pavimentación de viario.
  - c. Red de riego e hidrantes.
  - d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - e. Red de distribución de agua.
  - f. Red de distribución de energía eléctrica.
  - g. Red de distribución de gas, en su caso.
  - h. Canalizaciones de telecomunicación.
  - i. Galerías de servicio, en su caso.
  - j. Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
  - k. Alumbrado público.
  - l. Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
  - m. Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
  - n. Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.
4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### **Subsección Cuarta: Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales.**

#### **Artículo 15.5.18. Criterios de Ordenación.**

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a. Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se

tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

- b. Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c. Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d. Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.
- f. Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h. Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
- i. La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- j. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k. Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.
- l. La ordenación garantizará la accesibilidad universal del ámbito de actuación.

#### **Artículo 15.5.19. Reservas de Suelo para Dotaciones.**

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen explícitamente lo contrario.
2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.
3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.
4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.
5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

#### **Artículo 15.5.20. Parques y Jardines Públicos.**

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán en lo posible como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

#### **Artículo 15.5.21. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.**

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro ordenado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

#### **Artículo 15.5.22. Condiciones de los Estacionamientos.**

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes.
3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.
5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

#### **Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales.**

##### **Artículo 15.5.23. Condiciones de la Edificación.**

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en estas Normas.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

##### **Artículo 15.5.24. Condiciones de Uso.**

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las Fichas de los sectores. Las

condiciones particulares se adaptarán a las Condiciones Generales que se establecen en estas Normas.

##### **Artículo 15.5.25. Condiciones de Urbanización.**

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en las Normas Generales de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

#### **Subsección Sexta: Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

##### **Artículo 15.5.26. Localización de las Viviendas Sujetas a Algún Tipo de Protección Pública.**

1. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública deberán distribuirse por el ámbito a ordenar, evitando su concentración.
2. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se distribuirán entre las distintas tipologías que prevea la ordenación, permitiéndose, en su caso, que el porcentaje de unifamiliares sea un 50% inferior al global.

##### **Artículo 15.5.27. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.**

1. Las parcelas de equipamiento público deportivo se cederán completamente construidas y valladas, incluyendo los servicios urbanísticos, hasta un presupuesto de contrata de 40 Euros/M2 de uso deportivo, actualizable por el Índice de Precios de la Construcción más ajustado a las características y localización geográfica de la actuación.
2. EL resto de parcelas de equipamiento público se cederán limpias, explanadas y valladas.

##### **Artículo 15.5.28. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.**

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de Valencia de la Concepción en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:
  - a. 60 Euros por cada M2t para uso residencial no protegido previsto en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
  - b. 30 Euros por cada M2t para uso residencial protegido previsto en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
  - e. 60 Euros por cada M2t para uso terciario previsto en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente, para los Sectores localizados en el núcleo urbano residencial y en las urbanizaciones de la carretera Valencia-Gines.
  - f. 30 Euros por cada M2t para uso terciario previsto en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente, para los Sectores localizados en el núcleo industrial de la Vega.
2. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado J) del artículo 113 de la LOUA.
3. Las cargas anteriores se actualizarán por el Índice de Precios al Consumo, desde la aprobación definitiva del presente Plan hasta el momento efectivo de su abono.
4. Las indicadas cargas se abonarán previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente.
5. El importe de las cargas podrá ser sustituido, con el acuerdo municipal, por una mayor cesión de suelos lucrativos en el Sector de que se trate.

### Sección 3ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### Artículo 15.5.29. Programación de las Actuaciones.

En las Fichas de Planeamiento se establece la programación de las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

### Capítulo VI: Ordenación No Estructural de las distintas Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

#### Artículo 15.6.1. Determinaciones de Ordenación No Estructurales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

#### Artículo 15.6.2. Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado hasta su Sectorización.

1. Hasta tanto no se produzca su sectorización por la aprobación definitiva del instrumento necesario, los suelos clasificados como Urbanizables No Sectorizados se regirán por la Normativa del Suelo No Urbanizable de carácter Natural-Rural.

2. No podrán autorizarse actuaciones que comprometan el futuro desarrollo urbanístico de los suelos. Se entiende, a título enunciativo y no limitativo, que pueden comprometer el futuro desarrollo urbanístico de los suelos, las siguientes:

- a. Las que estén destinadas a un uso establecido como prohibido o incompatible para la futura ordenación.
- b. Las que comprometan una superficie superior al 15% del área clasificada como urbanizable no sectorizado en la que se inserten.
- c. Las que supongan una inversión superior al 15% de la necesaria para la urbanización interior del área de suelo urbanizable no sectorizado en la que se inserten.

### Capítulo VII: La Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

#### Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 15.7.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d. de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h., con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
2. La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

### Sección 2ª. Disposiciones Generales.

#### Subsección Primera: Determinaciones de Carácter General de los Usos y las Edificaciones.

#### Artículo 15.7.2. Vertidos.

En las nuevas construcciones que se implanten en el suelo no urbanizable deberá quedar garantizada la correcta evacuación de aguas residuales, quedando en todo caso prohibida la implantación de pozos negros.

#### Artículo 15.7.3. Adaptación al ambiente y al paisaje.

Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y al paisaje en que estuvieren situadas, recomendándose que la tipología y los acabados sean los tradicionalmente empleados en la zona.

#### Artículo 15.7.4. Actividad Agropecuaria.

##### 1. DEFINICIÓN:

- a. Actividades de producción agropecuaria son aquellas directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, así como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la pesca y la cría de especies piscícolas.
- b. Igualmente se incluyen en esta actividad la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

##### 2. USOS PORMENORIZADOS:

- a. Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- b. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- c. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- d. Invernaderos.
- e. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
- f. Repoblaciones forestales.
- g. Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
- h. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- i. Picaderos, tentaderos, instalaciones para la doma de animales y similares.
- j. Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
- k. Cinegética.
- l. Apicultura.
- m. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.



- n. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- o. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.
- p. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación
- q. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- r. Casetas de aperos de labranza.
- s. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

### 3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

- a. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
- b. En cualquier caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
- c. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- d. Toda actividad o instalación de carácter molesto tales como establos, instalaciones de ganadería, balsas de vertido (acumulación o evaporación) o similares deberá guardar una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

### 4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO AGROPECUARIO:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

#### I. Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevo.

- a. Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
- b. Su altura máxima no superará los seis (6) metros.
- c. Su superficie no superará el 0,5% de la superficie de la explotación a la que sirva.
- d. Se pueden instalar en cualquier parcela, con independencia de su superficie, permitiéndose en todo caso una superficie de veinticinco (25) metros cuadrados.

#### II. Establos e instalaciones necesarias para la actividad ganadera y picaderos, tentaderos, instalaciones para la doma de animales o similares.

- a. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
- b. Su altura máxima no superará los seis (6) metros.
- c. La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
- d. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- e. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

### III. Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agropecuarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.

- a. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
- b. La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.
- c. La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
- d. La superficie de la edificación deberán estar justificadas y, salvo casos excepcionales, no superarán los quinientos (500) metros cuadrados.
- e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- f. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
- g. Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.
- h. No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.

### IV. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- b. La altura no podrá superar los siete (7) metros.
- c. La superficie máxima ocupada no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.
- d. La superficie mínima de explotación agrícola vinculada a la edificación será de sesenta mil (60.000) metros cuadrados en regadío y ciento veinte mil (120.000) metros cuadrados en secano.
- e. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
- f. La edificación se debe situar a una distancia superior a 500 metros de cualquier núcleo.
- g. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales, muros de piedra, alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
- h. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

- i. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
- j. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán mantener las tipologías y condiciones estéticas propias de la arquitectura tradicional ligada a las actividades agropecuarias propias del término municipal.

#### 5. TRAMITACIÓN:

Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal. Además, la autorización de viviendas ligadas a la explotación agropecuaria, las edificaciones vinculadas a piscifactorías, los centros destinados a enseñanza agropecuaria y las edificaciones vinculadas a una explotación agropecuaria constituida por finca independientes, sean dispersas o no precisarán la formulación del correspondiente Proyecto de Actuación.

### Artículo 15.7.5. Actividad Industrial.

#### 1. DEFINICIÓN:

Instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos relacionados con la actividad agropecuaria. Igualmente se incluyen las actividades vinculadas a plantas de tratamiento, o transformación de residuos agrícolas y plantas de tratamiento, transformación y/o reciclaje de materiales de obra u otros inertes para la obtención de nuevos productos o producción de energía.

#### 2. USOS PORMENORIZADOS:

- a. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos,...etc.) 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, excluyéndose las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- b. Plantas de tratamiento de residuos agrícolas procedentes de las propias fincas o de su entorno territorial próximo.

#### 3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

- a. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
- b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.
- c. Toda actividad o instalación que pretenda implantarse deberá ser sometida a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en el Anexo I de la Ley Autonómica 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- d. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Valencina de la Concepción o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades ó imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

#### 4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO INDUSTRIAL:

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

- b. La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.
- c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).
- d. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.
- e. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- f. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
- g. Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

#### 5. TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Asimismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno a sus condiciones preexistentes.

### Artículo 15.7.6. Actividad Extractiva.

#### 1. DEFINICIÓN

Las explotaciones mineras a cielo abierto son movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo que pueden precisar la ejecución de edificaciones e instalaciones de maquinarias propias tanto para el desarrollo de la actividad extractiva como para el tratamiento primario de estériles o minerales o de infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc..) para el desarrollo de la actividad. Se excluyen de esta actividad las Plantas de Clasificación de Áridos.

#### 2. USOS PORMENORIZADOS

- a. Graveras destinadas a la extracción de áridos
- b. Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública

#### 3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

- a. Las actividades extractivas sólo serán permitidas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Natural-Rural, Queda prohibida, la ampliación de las existentes o la implantación de nuevas actividades de este tipo en Suelo Urbano y Urbanizable.
- b. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, además de obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica y de la Administración Hidráulica Andaluza, deberán indicarse las medidas específicas que se adoptarán para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos o bienes de toda clase situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez

finalizada la explotación. Asimismo deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

- c. En todas las actividades extractivas que se desarrollen en el municipio deberán realizarse, a cargo de la empresa explotadora, las tareas de remodelación y restauración paisajística inmediatamente después de finalizadas la extracción en la cuadrícula en cuestión, pudiendo extraerse material de otras cuadrículas pertenecientes a la misma concesión simultáneamente a dichas tareas de restauración.
- d. Para la obtención de la Licencia de apertura de una nueva concesión por parte de empresas que anteriormente hayan llevado a cabo actividades extractivas en el término, será preceptivo que la empresa que solicita nueva Licencia haya realizado las labores contenidas en el Plan de Restauración del Espacio Natural previsto en este artículo en sus anteriores concesiones ya inactivas. En el caso de que la empresa no cuente con el Plan de Restauración de dichas concesiones, deberá redactarlo y presentarlo junto con el requerimiento de la nueva Licencia. Una vez aprobado dicho Plan por la autoridad competente, deberá ejecutarse la restauración atendiendo a los plazos indicados en el cronograma de actuaciones del Plan. Las tareas de restauración deberán realizarse con anterioridad o simultáneamente a la extracción en la nueva concesión.
- e. Los Planes de Restauración del Espacio Natural deberán desarrollar al menos los siguientes aspectos:
  - i. Una evaluación paisajística y ecológica del entorno.
  - ii. Objetivos de la Restauración (fines conservacionistas, educativos, recreativos-deportivos aprovechamiento agrícola, etc.).
  - iii. Diseño de formas y perfiles.
  - iv. Diseño de la revegetación: Selección de especies, métodos de implantación y cuidados a la implantación.
  - v. Cronograma de las actuaciones.
  - vi. Presupuesto.

En las actividades extractivas cuyo uso previo a la explotación extractiva fuera agrícola, se restaurará para su reconversión de nuevo en terrenos agrícolas. Para ello se rellenará el hueco con los materiales inertes de la gravera, se aportará tierra vegetal y se sembrará la especie a cultivar en cuestión.

Si la gravera no se encuentra en terrenos agrícolas podrá restaurarse con otros fines como educativos, recreativo deportivos, conservacionistas, etc..., siempre que se justifique la viabilidad del uso perseguido en función de criterios de localización, tamaño de la zona húmeda, profundidad, etc.

#### 4. TRAMITACIÓN

Las actividades extractivas están sujetas a previa autorización y licencia municipal. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de autorización preceptiva del órgano sustantivo, así como del procedimiento ambiental de aplicación, conforme a lo establecido en el R.D. 2994/82, de 15 de Octubre y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### Artículo 15.7.7 Actividades Realizadas en el Medio Natural

##### 1. DEFINICIÓN:

Se trata de actividades ligadas al esparcimiento al aire libre en espacios públicos, tales como parques rurales, áreas recreativas y adecuaciones naturalísticas, que necesitan escasa edificación.

##### 2. USOS PORMENORIZADOS:

- a. Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e 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: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza, en general conllevan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
- c. Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

##### 3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Las actuaciones propuestas deben ser respetuosas con el medio natural donde se implanten.

La actuación debe realizar las mínimas alteraciones posibles a las condiciones de partida.

Las actuaciones deben quedar integradas en el paisaje.

##### 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS AL MEDIO NATURAL:

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La altura máxima no superará los seis (6) metros.
- b. La ocupación por la edificación será del 1%, de la superficie total de la parcela.

##### 5. TRAMITACIÓN:

La implantación de estos usos está sujeta a licencia municipal.

#### Artículo 15.7.8. Infraestructuras.

##### 1. DEFINICIÓN:

Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios ó particulares y que están relacionadas con carreteras, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, telefonía móvil infraestructura de telecomunicaciones.

##### 2. USOS PORMENORIZADOS:

- a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
- b. Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- c. Instalaciones de servicio a las carreteras.
- d. Instalaciones de estacionamiento de vehículos pesados.
- e. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.
- f. Instalaciones de líneas eléctricas.
- g. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
- h. Instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para consumo propio o venta.
- i. Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.
- j. Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

##### 3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.

En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionadas con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de

aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

Las instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para consumo propio cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

- a. Cuando se trate de instalaciones ligadas a nuevas actividades a autorizar, deberán estar previstas en el proyecto de dicha actividad y justificarse su conveniencia o necesidad, así como la adecuación de las instalaciones a la demanda prevista.
- b. Cuando se trate de instalaciones ligadas a actividades ya autorizadas, deberán justificar su conveniencia o necesidad, la localización elegida en relación a las edificaciones o construcciones existentes, así como la adecuación de las instalaciones previstas a la demanda de la actividad.

Las instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para venta cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

- a. No podrán implantarse instalaciones a menos de 250 metros de los núcleos urbanos.
- b. La distancia mínima entre los perímetros de diferentes instalaciones será de 500 metros.
- c. La parcela sobre la que se implante la instalación tendrá una dimensión máxima de 10 hectáreas y mínima de 2 hectáreas.
- d. La ocupación máxima de la parcela por las placas será del 50%.
- e. Las placas se retranquearán un mínimo de 25 desde todos los linderos de la parcela.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Valencina de la Concepción o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades ó imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

#### 4. TRAMITACIÓN:

Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

Estarán sujetas a la previa aprobación de un Proyecto de Actuación las instalaciones de estacionamiento de vehículos pesados, las instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes y las instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para consumo propio o venta.

### Artículo 15.7.9. Actividades de Ocio de la Población.

#### 1. DEFINICIÓN:

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población; incluyen los alojamientos rurales, así como las instalaciones permanentes de restauración, tales como ventas y merenderos que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad espectáculos (discotecas) y salas de reunión como terrazas al aire libre, piscinas y similares, así como los campamentos de turismo.

#### 2. USOS PORMENORIZADOS:

- a. Alojamientos rurales (rehabilitación ó nueva planta).
- b. Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.
- c. Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.
- d. Granjas escuela.
- e. Campamentos de turismo.

#### 3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

- a. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
- b. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
- c. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- d. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

#### 4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL OCIO:

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
- b. La altura no podrá superar los seis (6) metros.
- c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
- d. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
- e. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales, muros de piedra, alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
- f. Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
- g. Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
- h. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
- i. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

#### 3. TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad de ocio en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

### Artículo 15.7.10. Actividades Declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.

1. Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable se regularán y tramitarán según lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, y podrán desarrollarse en las distintas zonas de suelo no urbanizable siempre que sean compatibles con las categorías establecidas, los usos permitidos y no induzcan formación de núcleo de población.

2. Se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos ó

privados que precisen su implantación en Suelo No Urbanizable siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Plan General.

3. Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, cumplirán con las condiciones establecidas en las normas de uso y edificación de suelo no urbanizable que le sean de aplicación en virtud del uso pormenorizado de que se trate salvo que dichas condiciones no se encuentren reguladas específicamente, en cuyo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).
- d. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

### **Sección 3ª: Ordenación del Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural**

#### **Artículo 15.7.11. Zonificación.**

A efectos de la aplicación de ésta regulación se establecen las siguientes zonas de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural por este Plan General:

1. Campiña.
2. Polígono Ganadero-Equino.
3. Instalaciones de Telecomunicaciones.

#### **Artículo 15.7.12. Alcance y Señalamiento de las Actividades y Usos Genéricos y Susceptibles de Autorización**

1. Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.
2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable de la sección anterior de las presentes normas.
3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en la sección anterior de las presente Normas.

#### **Artículo 14.7.13 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: Campiña.**

1. Estas condiciones son de aplicación al suelo así identificado en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

- b. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- c. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
- d. Ganadería en régimen libre.
- e. Cinegéticas
- f. Apicultura
- g. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- h. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas, aforos y de control de la erosión.
3. Se consideran usos susceptibles de autorización:  
ACTIVIDAD AGROPECUARIA:
  - a. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
  - b. Invernaderos.
  - c. Repoblaciones forestales.
  - d. Ganadería en régimen estabulado.
  - e. Picaderos, tentaderos, instalaciones para la doma de animales y similares.
  - f. Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
  - g. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
  - h. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
  - i. Casetas de aperos.
  - j. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.ACTIVIDAD INDUSTRIAL
  - a. Industrias vinculadas al medio rural.
  - b. Plantas de tratamiento de residuos agrícolas procedentes de las propias fincas o de su entorno territorial próximo.ACTIVIDAD EXTRACTIVA
  - a. Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública.ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL MEDIO NATURAL:
  - a. Parques rurales.INFRAESTRUCTURAS:
  - a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
  - b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
  - c. Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril
  - d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
  - e. Instalaciones de líneas eléctricas.
  - f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
  - g. Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riegoACTIVIDADES DE OCIO DE LA POBLACIÓN:
  - a. Alojamientos rurales
  - b. Instalaciones de restauración
  - c. Espectáculos y salas de reuniones
  - d. Granjas escuela.
  - e. Campamentos de turismoACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.
3. Se consideran prohibidos todos los demás.

#### **Artículo 14.7.14 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: Polígono Ganadero-Equino.**

1. Estas condiciones son de aplicación al suelo así identificado en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
  - b. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.
3. Se consideran usos susceptibles de autorización:  
ACTIVIDAD AGROPECUARIA:
  - a. Repoblaciones forestales.
  - b. Ganadería en régimen estabulado.
  - c. Picaderos, tentaderos, instalaciones para la doma de animales y similares.
  - d. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
  - h. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
  - i. Casetas de aperos.ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL MEDIO NATURAL:
  - a. Parques rurales.ACTIVIDADES DE OCIO DE LA POBLACIÓN:
  - a. Alojamientos rurales
  - b. Instalaciones de restauraciónACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.
3. Se consideran prohibidos todos los demás.

#### **Artículo 14.7.15 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: Área para la Implantación de Instalaciones de Telecomunicaciones.**

1. Estas condiciones son de aplicación al suelo así identificado en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
  2. Esta zona queda reservada para la implantación-legalización de instalaciones de telecomunicaciones, en las siguientes condiciones:
    - a. Superficie mínima de parcela: 5.000 M2.
    - b. Ocupación máxima por la edificación: 60% de la superficie de parcela.
    - c. Altura máxima de la edificación: 2 plantas (9 metros); por encima de esta altura podrán implantarse antenas u otras instalaciones destinadas al uso de telecomunicaciones.
    - d. Separación mínima a linderos de la edificación: 2/3 de la altura de la edificación.
    - e. Se autorizan las construcciones cubiertas y no cerradas con destino a la protección de aparcamientos.
  3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.
  4. Dada la singularidad de las instalaciones, su efectiva implantación-legalización, queda supeditada a la autorización de la Dirección General de Aviación Civil.
  5. Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.
- Las actuaciones previstas estarán sujetas a la previa aprobación de un Proyecto de Actuación.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES.**

##### **ÚNICA. Asentamientos Urbanísticos.**

Con el presente documento de Plan General de Ordenación Urbanísticos se da cumplimiento a la exigencia del apartado 1 del artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, relativa a la delimitación de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Valencina de la Concepción, los cuales han sido clasificados como suelo urbano o urbanizable, así como se ha constatado la inexistencia de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. Como consecuencia de lo anterior, el resto de edificaciones existentes en el suelo no urbanizable tendrán la consideración de edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable, a los efectos del Decreto antes indicado.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

##### **PRIMERA. Régimen de las Edificaciones, Instalaciones o Construcciones Fuera de Ordenación en los Suelos Urbanos y Urbanizables.**

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.
2. A los efectos de determinar el régimen jurídico de las construcciones o edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables se distinguen cuatro situaciones:
  - a. Fuera de ordenación absoluta por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones privativas que el Plan General prevea su calificación como sistema público de viario, espacios libres o dotaciones. Sobre ellas se aplicarán las siguientes reglas:
    - 1ª) 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 las expropiaciones.
    - 2ª) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.
  - b. Fuera de ordenación relativa por condiciones de uso. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones que estén destinadas a un uso no compatible en la zona en que se localice y cuyas características constructivas impidan su reutilización para cualquiera de los usos compatibles. Sobre ellas sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales.
  - c. Fuera de ordenación relativa por condiciones de altura, edificabilidad u ocupación. Se consideran en esta situación aquellas edificaciones, que no debiendo pasar al dominio público, y estando conformes con los usos compatibles señalados por el planeamiento, su altura, edificabilidad u ocupación excede de las previstas por el planeamiento. Sobre ellas podrán realizarse todos los tipos de obras de conservación, mantenimiento, consolidación o reforma que no impliquen aumento



del parámetro objeto de la disconformidad o que den lugar a un exceso de la edificabilidad.

- d. Fuera de ordenación de las Instalaciones Generales de Telecomunicaciones localizadas en el suelo urbano tradicional de Valencina. Estas instalaciones se someterán al siguiente régimen:
- Podrán seguir funcionando por un plazo máximo de ocho años, tras los cuales deberán ser clausuradas y desmontadas.
  - Durante el plazo antes indicado, las instalaciones sólo podrán ser objeto de actuaciones de conservación y mantenimiento, prohibiéndose cualquier actuación que suponga ampliación o mejora de la infraestructura o de los servicios prestados por las mismas.

#### **SEGUNDA. Parcelas Existentes con Anterioridad a la Aprobación Definitiva del Presente Plan y Dimensiones Inferiores a las Mínimas.**

1. En el Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan se consideran edificables con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General.
2. En el Suelo Urbano No Consolidado las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan se consideraran edificables con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General, siempre que además se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Estar edificada y ser esta edificación compatible con la ordenación que determine el instrumento de planeamiento de desarrollo.
  - b. No ser posible su agregación con otras parcelas por estar las colindantes edificadas o por otras causas que justificadamente aprecie el instrumento de planeamiento de desarrollo.

#### **TERCERA. Licencias Concedidas con Anterioridad a la Aprobación Definitiva del Presente Plan.**

Las licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General tendrán eficacia conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos de inicio e interrupción máxima de obras, establecidos en la propia licencia o en su defecto, en este Plan General.

#### **CUARTA. Disposiciones sobre los Usos.**

Las disposiciones sobre uso contenidas en el presente Plan, no impedirá a los edificios y locales en construcción o contruidos con licencia ajustada al planeamiento anterior, su implantación y desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en estas Normas y en la Disposición Transitoria Primera.

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS.**

##### **ÚNICA.**

1. Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el día 22 de octubre de 1987, la Adaptación Parcial de las mismas a la LOUA y las modificaciones producidas sobre las mismas, con las siguientes excepciones:
  - a. En los ámbitos delimitados como Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuanto forme parte del bloque normativo necesario para la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo.
  - b. En las situaciones previstas en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta.

2. Quedan derogados los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados que no afecten a las Áreas de Planeamiento Incorporado.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado que no se incluya como Áreas de Planeamiento Incorporado, podrán ser utilizadas como condiciones adicionales aclaratorias de la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan.



**ANEXO DE FICHAS NORMATIVAS Y DE DETERMINACIONES PARA EL  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**



## ÍNDICE:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO





## 1. ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Residencial**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **1,38**  
  
Nivel de Densidad **Media**

OTRAS DETERMINACIONES:

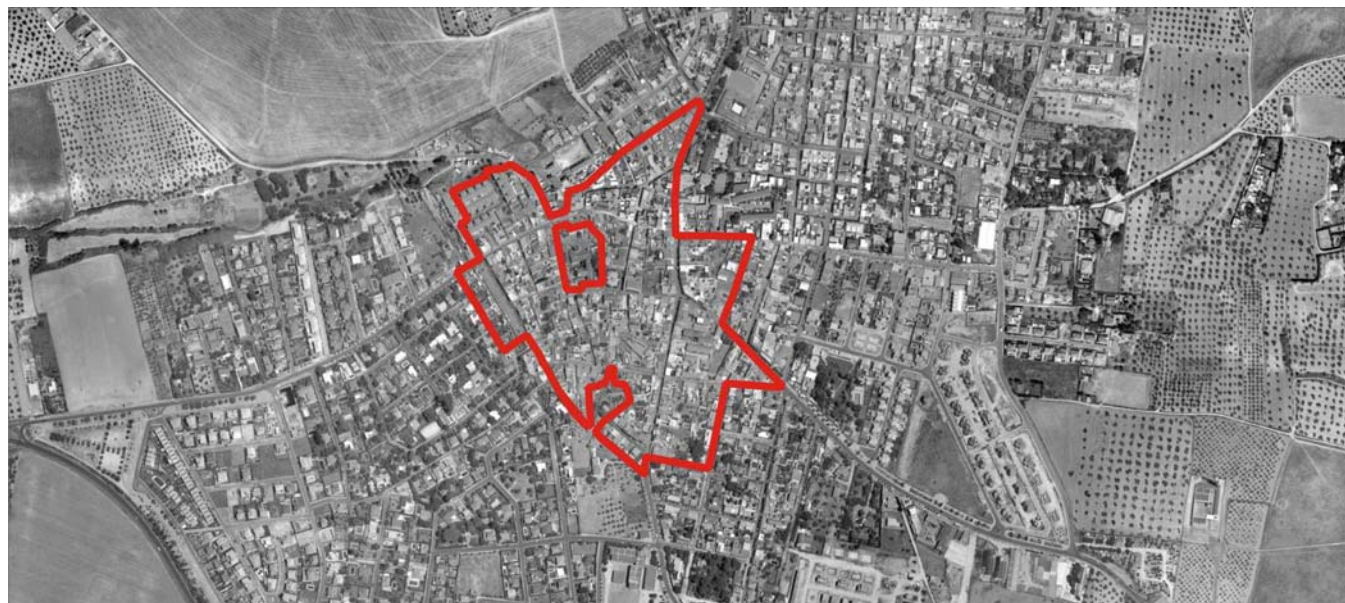
Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0,011**

<b>USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL</b>	<b>USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:</b>
Terciario Aparcamientos y Garajes Dotacional	Industrial Grandes Superficies Comerciales

ORDENANZAS

CH  
C  
T

Otras determinaciones:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Residencial**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **1,06**  
  
Nivel de Densidad **Media-Baja**

OTRAS DETERMINACIONES:

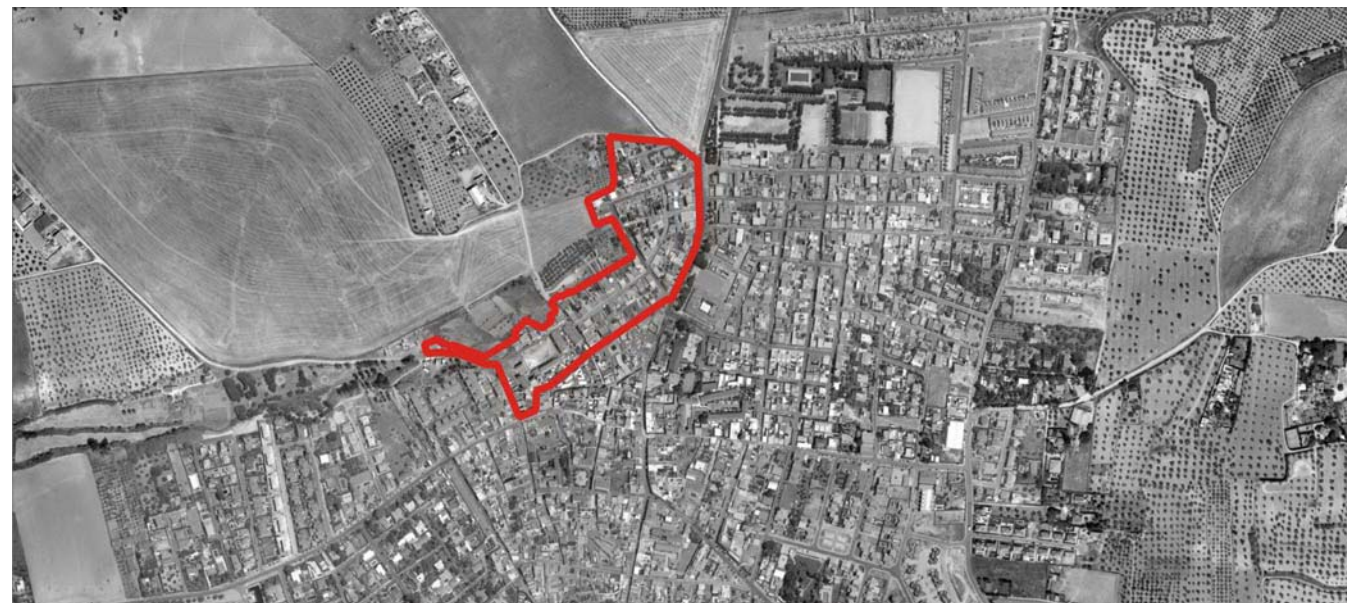
Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0,011**

<b>USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL</b>	<b>USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:</b>
Terciario Aparcamientos y Garajes Dotacional	Industrial Grandes Superficies Comerciales

ORDENANZAS

C  
UAC

Otras determinaciones:





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Residencial**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **0,982**  
  
Nivel de Densidad **Media-Baja**

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0,033**

**USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL**  
Aparcamientos y Garajes  
Terciario  
Dotacional

**USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:**  
Industrial  
Grandes Superficies Comerciales

**ORDENANZAS**  
C  
ZC

Otras determinaciones:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Residencial**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **0,40473**  
  
Nivel de Densidad **Media**

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0,285**

**USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL**  
Aparcamientos y Garajes  
Dotacional  
Terciario

**USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:**  
Industrial  
Grandes Superficies Comerciales

**ORDENANZAS**  
EL1  
EL2  
EL3

Otras determinaciones:





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:

URBANO CONSOLIDADO

Uso global:

Residencial

Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona):

6,47

Nivel de Densidad

Baja

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global):

0,032

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Terciario

Industrial

Aparcamientos y Garajes

Grandes Superficies Comerciales

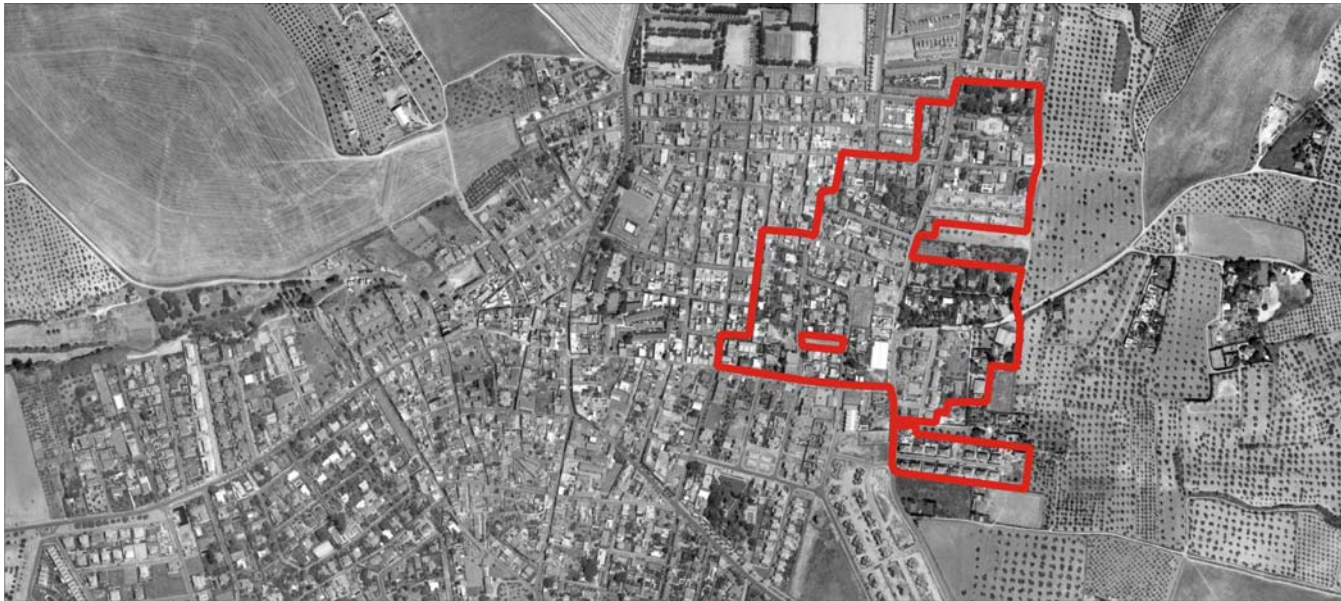
Dotacional

ORDENANZAS

UA1

UAC

Otras determinaciones:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:

URBANO CONSOLIDADO

Uso global:

Residencial

Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona):

0,35

Nivel de Densidad

Media-Baja

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global):

0,167

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Terciario

Industrial

Aparcamientos y Garajes

Grandes Superficies Comerciales

Dotacional

ORDENANZAS

C

NES1

NES2

MTR1

MTR2

UA1

UAC

Otras determinaciones:





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Residencial**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **0,77**  
  
Nivel de Densidad **Media-Baja**

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0,015**

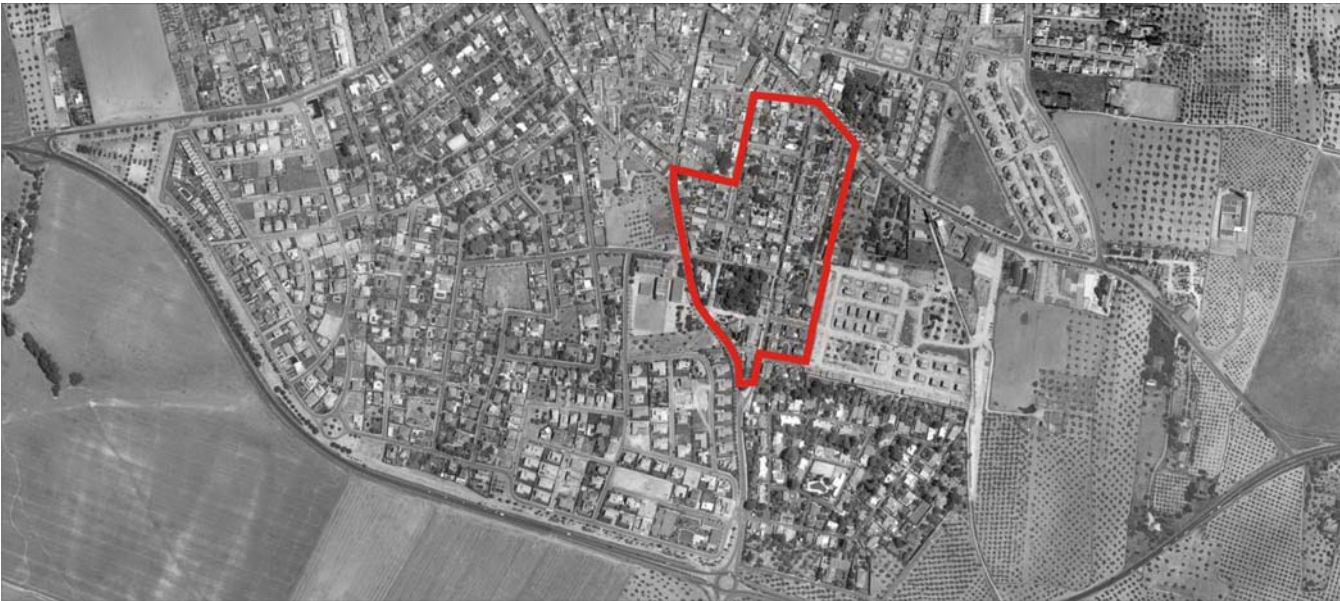
**USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL**  
Aparcamientos y Garajes Dotacional

**USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:**  
Industrial  
Grandes Superficies Comerciales

ORDENANZAS

UA2  
UA3

Otras determinaciones:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Residencial**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **0,7285**  
  
Nivel de Densidad **Media-Baja**

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0**

**USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL**  
Aparcamientos y Garajes Dotacional

**USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:**  
Industrial  
Grandes Superficies Comerciales

ORDENANZAS

UA1  
UA2  
UA3

Otras determinaciones:





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:

URBANO CONSOLIDADO

Uso global:

Residencial

Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona):

0,3

Nivel de Densidad

Baja

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global):

0,437

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Aparcamientos y Garajes Dotacional

Industrial  
Grandes Superficies Comerciales

ORDENANZAS

NET  
AL1  
AL2

Otras determinaciones:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:

URBANO CONSOLIDADO

Uso global:

Residencial

Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona):

0,325

Nivel de Densidad

Media-Baja

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global):

0,248

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Aparcamientos y Garajes Dotacional

Industrial  
Grandes Superficies Comerciales

ORDENANZAS

UA1  
SV  
TO1  
TO2

Otras determinaciones:





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Residencial**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **0,491**  
  
Nivel de Densidad **Baja**

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0**

**USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL**  
Aparcamientos y Garajes Dotacional

**USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:**  
Industrial  
Grandes Superficies Comerciales

**ORDENANZAS**  
UA1  
UAC

Otras determinaciones:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Residencial**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **0,18**  
  
Nivel de Densidad **Baja**

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0,212**

**USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL**  
Aparcamientos y Garajes Dotacional

**USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:**  
Industrial  
Grandes Superficies Comerciales

**ORDENANZAS**  
LP  
UAC

Otras determinaciones:





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:

URBANO CONSOLIDADO

Uso global:

Residencial

Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona):

0,4

Nivel de Densidad

Media-baja

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global):

0,268

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Aparcamientos y Garajes

Industrial

Dotacional

Grandes Superficies Comerciales

Terciario

ORDENANZAS

LB1

LB2

LB3

Otras determinaciones:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:

URBANO CONSOLIDADO

Uso global:

Residencial

Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona):

0,41

Nivel de Densidad

Baja

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global):

0

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Aparcamientos y Garajes

Industrial

Dotacional

Grandes Superficies Comerciales

Terciario

ORDENANZAS

UA1

Otras determinaciones:





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Residencial**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **0,53**  
  
Nivel de Densidad **Baja**

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0**

**USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL**  
Aparcamientos y Garajes Dotacional

**USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:**  
Industrial  
Grandes Superficies Comerciales

**ORDENANZAS**  
LH

Otras determinaciones:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**  
Uso global: **Industria y Almacenaje**  
  
Coeficiente de Edificabilidad Global (M2t lucrativo/M2 superficie zona): **0,74**  
  
Nivel de Densidad

OTRAS DETERMINACIONES:

Media Dotaciona (M2 sup.dotacional/M2 edificabilidad global): **0**

**USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL**  
Terciario Dotacional  
Aparcamientos y Garajes

**USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:**  
Residencial

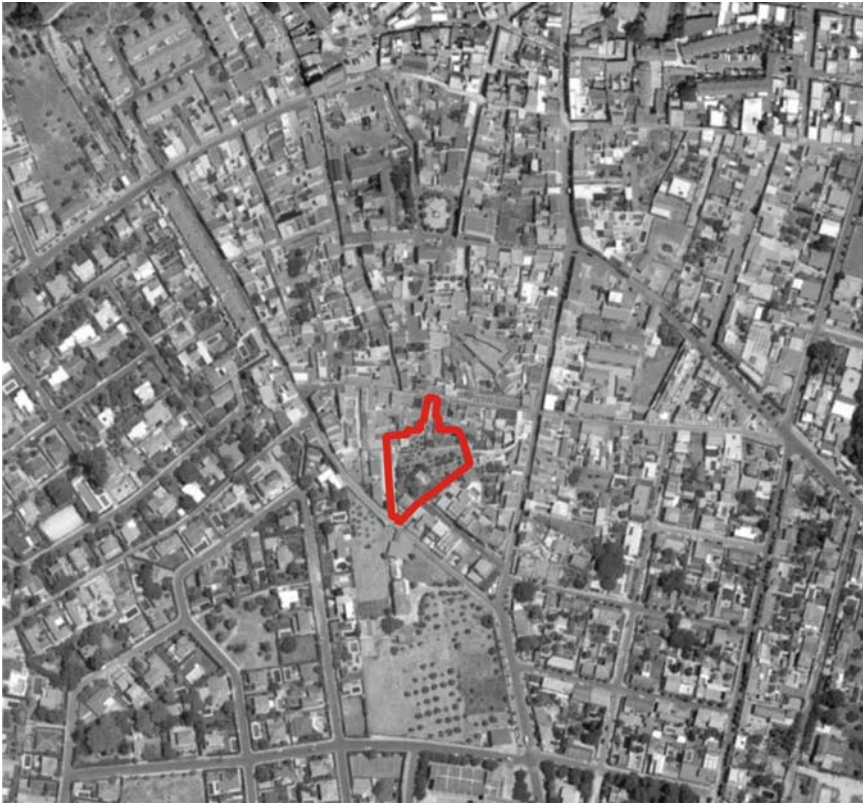
**ORDENANZAS**  
I2

Otras determinaciones:



## 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	
Uso global	RESIDENCIAL	
ORDENACIÓN		
Superficie bruta	2.440	
Coeficiente de Edificabilidad Global	1,00	
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS		
Nivel de Densidad	Alta	
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	732	
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 44%		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
Área de Intervención	Núcleo Urbano Principal	
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN		
Area de Reparto	AR-SUNC-01	
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	2.074	
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,8500	
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	1.867	
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	207	
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	0	
USO E INTENSIDAD		
USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)	
UR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	1.708	
UR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	732	
DOTACIONES		
Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
540		
DESARROLLO:		
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Plan Especial de Reforma Interior	
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Cuatrenio	1	
Prioridad	Alta	

ÁMBITO:	
Comprende los espacios no edificados de la parcela 27 (que ocupa el mayor vacío interior de la manzana). Asimismo se incluyen la parcela nº 30 (solar hacia c/ Constitución), ambas pertenecientes a la manzana 88510.	
OBJETIVOS:	
Mejorar la ordenación interna de la manzana y completarla Ocupación de un vacío interior permitiendo la construcción de un aparcamiento para residentes del casco así como nuevas viviendas y locales comerciales. Obligatoriedad de establecer una comunicación peatonal entre c/ Felipe Pavón y c/ Constitución.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:	
<b>En relación con el viario:</b>  La c/ Felipe Pavón se interrumpe con los espacios traseros de esta parcela, pero no puede tener continuidad como tal viario rodado. Su prolongación se podrá destinar a viario peatonal o espacios libres. El acceso al garaje deberá realizarse, al menos, desde la calle Camino del Huerto, estimándose una capacidad de unas 70 plazas en una planta de sótano.	
<b>En relación con los espacios libres y las dotaciones:</b>  Se plantea una ordenación de viviendas que se abren hacia un nuevo espacio libre público. Las reservas para dotaciones adoptan los estándares mínimos previstos en el Art. 17.1.2.ª a) para sectores con uso característico residencial: entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Se autoriza la formación de un Conjunto Inmobiliario bajo el espacio público para la dotación de aparcamientos Se exceptúa la obligación de localizar aparcamientos de carácter privado en superficie, respecto a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.	
<b>En relación con los usos:</b>  Uso residencial de dos plantas de altura máxima, acorde a las características morfológicas de la zona urbana en la que se integra. La ocupación máxima de la edificación residencial será del 70%	
OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:	
OBSERVACIONES:	
VIVIENDAS ESTIMADAS:	
Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	8
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	10
TOTAL número de viviendas estimadas:	18





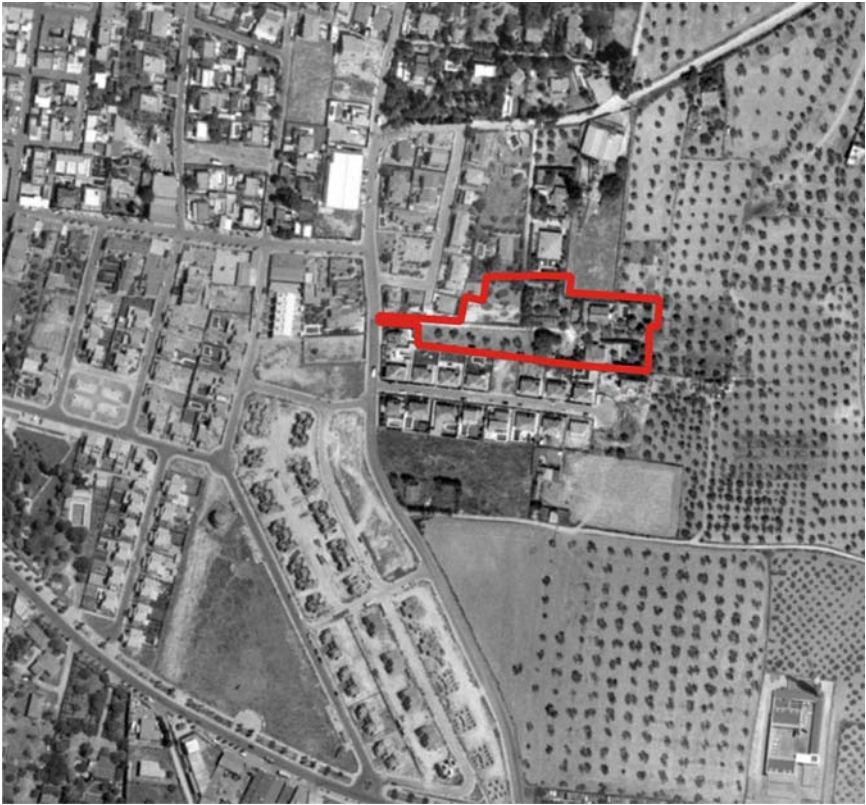
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	
Uso global	RESIDENCIAL	
ORDENACIÓN		
Superficie bruta	8.600	
Coefficiente de Edificabilidad Global	0,40	
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS		
Nivel de Densidad	Baja	
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	0	
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
Área de Intervención	Núcleo Urbano Principal	
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN		
Area de Reparto	AR-SUNC-02	
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	4.350	
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,5058	
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	3.915	
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	435	
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	0	
USO E INTENSIDAD		
USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)	
UR-UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	3.480	

DOTACIONES		
Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)

DESARROLLO:		
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle	
Iniciativa de Planeamiento	Privada	

PROGRAMACIÓN		
Cuatrenio	1	
Prioridad	Alta	



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global	RESIDENCIAL

ORDENACIÓN

Superficie bruta	7.000
Coefficiente de Edificabilidad Global	0,41

DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

Nivel de Densidad	Baja
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	0

NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención	Núcleo Urbano Principal
----------------------	-------------------------

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto	AR-SUNC-03
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	3.544
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,5063
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	3.189
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	354
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	0

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
UR-UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	2.835

DOTACIONES

Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
-----------------	------------	---

DESARROLLO:

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle
Iniciativa de Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1
Prioridad	Alta

ÁMBITO:

Bolsa de suelos desocupados entre la calle Carlos Cano y el camino de los Mariscales.

OBJETIVOS:

Compleción del vacío urbano con tipologías residenciales similares a las de la zona.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

En relación con el viario:

El estudio de Detalle podrá ajustar el trazado del viario propuesto.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

No se prevén.

En relación con los usos:

Ordenanza de aplicación: "Unifamiliar Aislada 1".  
Se exime de la reserva para vivienda protegida, que se compensa en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

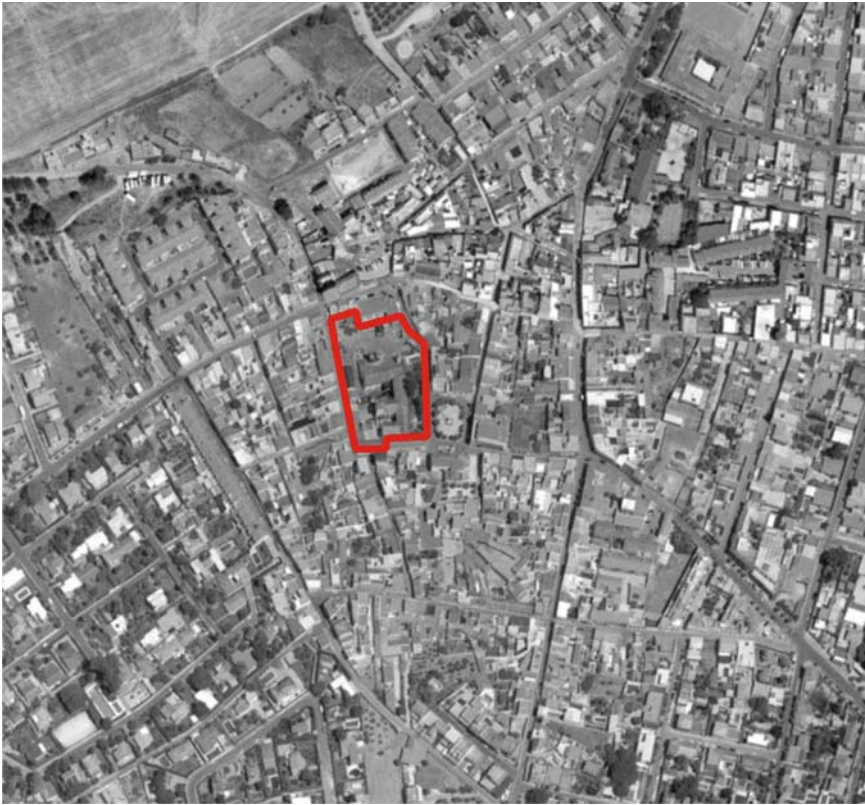
OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:

OBSERVACIONES:

VIVIENDAS ESTIMADAS:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	10
TOTAL número de viviendas estimadas:	10

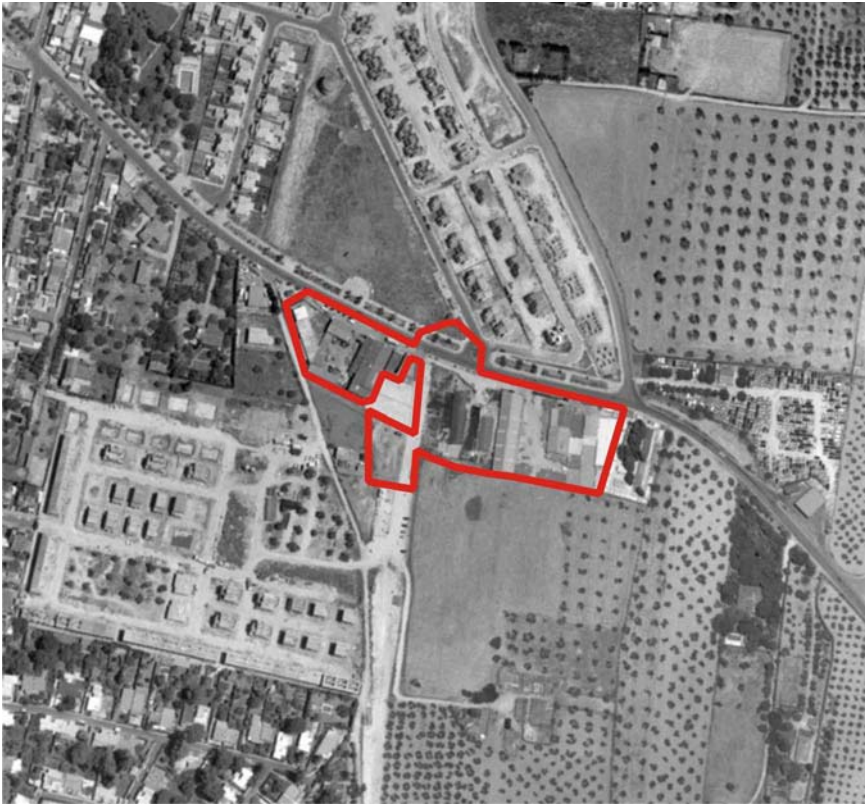




DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	
Uso global	TERCIARIO	
ORDENACIÓN		
Superficie bruta	4.715	
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,99	
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS		
Nivel de Densidad	Alta	
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	585	
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 30%		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
Área de Intervención	Núcleo Urbano Principal	
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN		
Area de Reparto	AR-SUNC-04	
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	3.683	
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,7810	
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	3.314	
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	368	
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	0	
USO E INTENSIDAD		
USOS Y TIPOLOGÍAS		Edificabilidad (m2t)
UR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE		1.365
UR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA		585
UR-TERCIARIO EXCLUSIVO		2.700
DOTACIONES		
Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
DESARROLLO:		
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Plan Especial de Reforma Interior	
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Cuatrenio	1	
Prioridad	Alta	

<



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global	TERCIARIO
ORDENACIÓN	
Superficie bruta	15.460
Coefficiente de Edificabilidad Global	0,55
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Nivel de Densidad	
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	0
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención		Núcleo Urbano Principal
<b>APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN</b>		
Area de Reparto	AR-SUNC-05	
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	8.503	
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,5500	
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	7.653	
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	850	
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	0	
<b>USO E INTENSIDAD</b>		
USOS Y TIPOLOGÍAS		Edificabilidad (m2t)
UT-TERCIARIO EXCLUSIVO		8.503
<b>DOTACIONES</b>		
Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
140	600	
<b>DESARROLLO:</b>		
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Plan Especial de Reforma Interior	
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
<b>PROGRAMACIÓN</b>		
Cuatrenio	1	
Prioridad	Alta	

ÁMBITO:

Tejido industrial de la Avenida de Andalucía, en el núcleo urbano principal.

OBJETIVOS:

Reforma del tejido industrial obsoleto y sustitución con usos terciarios más acordes a la trama urbana en la que se implanta.  
Mejora de la imagen urbana.  
Creación de una nueva glorieta para facilitar el intercambio viario de la zona.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

En relación con el viario:

El PERI estudiará el diseño de la intersección propuesta, ajustándolo oportunamente.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

La localización del equipamiento señalada en el plano de Ordenación Completa es vinculante.

En relación con los usos:

La nueva edificación deberá separarse del Cementerio, al menos 1 vez su altura.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:

OBSERVACIONES:

VIVIENDAS ESTIMADAS:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:  
Viviendas no sometidas a régimen de protección:

TOTAL número de viviendas estimadas: 0





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	
Uso global	TERCIARIO	
ORDENACIÓN		
Superficie bruta	68.000	
Coefficiente de Edificabilidad Global	0,50	
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS		
Nivel de Densidad		
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	0	
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
Área de Intervención	Núcleo Industrial	
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN		
Area de Reparto	AR-SUNC-06	
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	34.000	
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,5000	
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	30.600	
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	3.400	
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	0	
USO E INTENSIDAD		
USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)	
UT-TERCIARIO EXCLUSIVO	34.000	
DOTACIONES		
Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
6.800	2.720	
DESARROLLO:		
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Plan Especial de Reforma Interior	
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Cuatrenio	1	
Prioridad	Alta	

</



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo

URBANO NO CONSOLIDADO

Uso global

TERCIARIO

ORDENACIÓN

Superficie bruta

30.500

Coefficiente de Edificabilidad Global

0,50

DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

Nivel de Densidad

Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)

0

NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención

Núcleo Industrial

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto

AR-SUNC-07

Aprovechamiento Objetivo (UAs)

15.250

Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)

0,5000

Aprovechamiento subjetivo (UAs)

13.725

Aprovechamiento de Cesión (UAs)

1.525

Aprovechamiento Excedentario (UAs)

0

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS

Edificabilidad (m2t)

UT-TERCIARIO EXCLUSIVO

15.250

DOTACIONES

Espacios Libres

Dotaciones

(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)

3.050

1.220

DESARROLLO:

Sistema de Actuación

Compensación

Figura de Planeamiento

Plan Especial de Reforma Interior

Iniciativa de Planeamiento

Privada

PROGRAMACIÓN

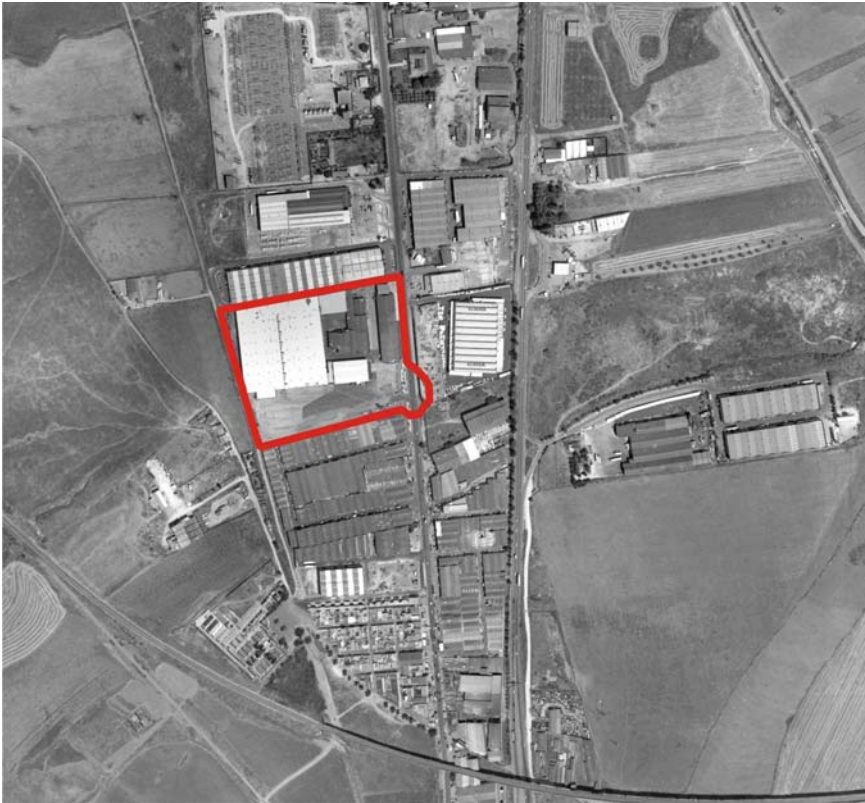
Cuatrenio

1

Prioridad

Alta





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo

URBANO NO CONSOLIDADO

Uso global

TERCIARIO

ORDENACIÓN

Superficie bruta

50.000

Coefficiente de Edificabilidad Global

0,50

DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

Nivel de Densidad

Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)

0

NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención

Núcleo Industrial

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto

AR-SUNC-08

Aprovechamiento Objetivo (UAs)

25.000

Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)

0,5000

Aprovechamiento subjetivo (UAs)

22.500

Aprovechamiento de Cesión (UAs)

2.500

Aprovechamiento Excedentario (UAs)

0

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS

Edificabilidad (m2t)

UT-TERCIARIO EXCLUSIVO

25.000

DOTACIONES

Espacios Libres

Dotaciones

(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)

5.000

2.000

DESARROLLO:

Sistema de Actuación

Compensación

Figura de Planeamiento

Plan Especial de Reforma Interior

Iniciativa de Planeamiento

Privada

PROGRAMACIÓN

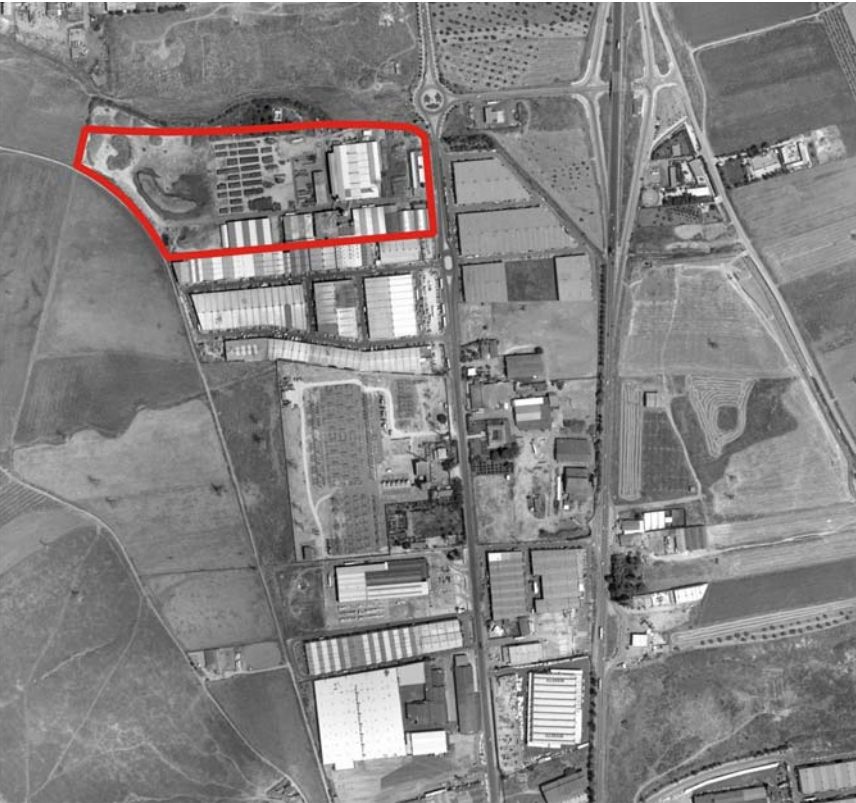
Cuatrenio

1

Prioridad

Alta

<



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo

URBANO NO CONSOLIDADO

Uso global

TERCIARIO

ORDENACIÓN

Superficie bruta

78.000

Coeficiente de Edificabilidad Global

0,50

DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

Nivel de Densidad

Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)

0

NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención

Núcleo Industrial

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto

AR-SUNC-09

Aprovechamiento Objetivo (UAs)

39.000

Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)

0,5000

Aprovechamiento subjetivo (UAs)

35.100

Aprovechamiento de Cesión (UAs)

3.900

Aprovechamiento Excedentario (UAs)

0

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS

Edificabilidad (m2t)

UT-TERCIARIO EXCLUSIVO

39.000

DOTACIONES

Espacios Libres

Dotaciones

(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)

7.800

3.120

DESARROLLO:

Sistema de Actuación

Compensación

Figura de Planeamiento

Plan Especial de Reforma Interior

Iniciativa de Planeamiento

Privada

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio

1

Prioridad

Alta



</



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	15036
Sup. Sistemas Generales (m2):	0
Edificabilidad (m2t):	12995
Edificabilidad protegida(m2t)	3896
Nivel de Densidad	Muy alta

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación:

Modificación del PGOU de Valencina relativa a la UE de SUNC entre C/Virgen de Loreto, Camino del Huerto y Sevilla.  
Aprobación Definitiva 19/02/2010

Otras determinaciones

Ordenanza de aplicación: Residencial Compacta  
Superficie de Espacios Libres: 1.539,77 m2  
Superficie de Equipamiento Educativo: 2.873,61 m2

Número máximo de viviendas estimado: 125  
Número mínimo de viviendas protegidas: 38

Observaciones:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global	INDUSTRIAL
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (M2)	21.700
Coefficiente de Edificabilidad Global	1,4 M2T/M2S

OTRAS DETERMINACIONES

Área de Intervención:	Núcleo Industrial
ÁMBITO:	
El ámbito se encuentra entre la Avenida de los Dólmenes de Valencina y la N-630.	
USO E INTENSIDAD	
USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad
UI- INDUSTRIAL I-2	30.380 m2t
CESIONES OBLIGATORIAS:	
El ámbito deberá ceder como mínimo el 10% del aprovechamiento objetivo	





### 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO





MEDIDAS CORRECTORAS:

A esta actuación serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras genéricas y con carácter específico las siguientes medidas:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con los suelos no clasificados.
2. Las edificaciones se localizarán en las zonas menos expuestas a los focos ruidosos.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global	RESIDENCIAL
ORDENACIÓN	
Superficie bruta	114.600
Superficie Edificable Total m²t	36.100
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto	AR-SUS-01
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	28.202
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,2110
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	21.761
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	2.418
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	4.023
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Nivel de Densidad	Media-baja
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	15435
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 50%	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SGEL-01 38.400 M2	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención		Núcleo Urbano Principal
USO E INTENSIDAD		
USOS Y TIPOLOGÍA		Edificabilidad (m2t)
USR-RESIDENCIAL LIBRE		18.860
USR-RESIDENCIAL PROTEGIDA		15.435
USR-TERCIARIO COMPATIBLE		1.805
DOTACIONES		
Esp. Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
22.000	10.550	
DESARROLLO:		
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Plan Parcial	
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Cuatrenio	1	
Prioridad	Media	

ÁMBITO:

Se excluye el dominio público de la carretera y el dominio público hidráulico, en su caso.

OBJETIVOS:

Clasificación de suelos para el crecimiento residencial del núcleo hacia el norte.  
Creación de una semi-ronda para facilitar el acceso norte al núcleo.  
Contribución a la creación de un gran parque urbano en el norte de Valencina.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

Los espacios libres grafiados en el plano de Ordenación Estructural serán de localización vinculante, en continuidad con los Sistemas Generales de Espacios Libres existentes o previstos por el Plan.

En relación con los usos:

El Plan Parcial deberá prever la construcción de 20 viviendas adaptadas para personas discapacitadas, asignando la parcela o parcelas sobre las que deberán ejecutarse.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR

OBSERVACIONES:

Previamente a la formulación del Plan Parcial deberán realizarse las actividades arqueológicas que determine la Administración competente.  
El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deberán resolver el drenaje propio y el trasiego de las aguas procedentes de las áreas urbanas situadas en cotas superiores.

VIVIENDAS ESTIMADAS:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 163  
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 163  
**TOTAL número de viviendas estimadas: 326**



**MEDIDAS CORRECTORAS:**

A esta actuación serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras genéricas y con carácter específico las siguientes medidas:

1. Mantener siempre que sea posible la vegetación natural existente en la actuación e incorporarla a la zona verde prevista.
2. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el viario.
3. Las edificaciones se localizarán en las zonas menos expuestas a los focos ruidosos.

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global	RESIDENCIAL

## ORDENACIÓN

Superficie bruta	45.000
Superficie Edificable Total m²t	17.397

## APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto	AR-SUS-01
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	13.430
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,2110
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	8.545
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	949
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	3.936

## DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

Nivel de Densidad	<b>Media</b>
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	<b>6872</b>

NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 50%

## SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

0 M2

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención      Núcleo Urbano Principal

## USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍA	Edificabilidad (m2t)
USR-RESIDENCIAL LIBRE	8.399
USR-RESIDENCIAL PROTEGIDA	6.872
USR-TERCIARIO EXCLUSIVO	2.126

## DOTACIONES

<b>Esp. Libres</b>	<b>Dotaciones</b>	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
5.500	2.090	

**DESARROLLO:**

<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación
<b>Figura de Planeamiento</b>	Plan Parcial
<b>Iniciativa de Planeamiento</b>	Privada

## PROGRAMACIÓN

<b>Cuatrenio</b>	2
<b>Prioridad</b>	Media

**ÁMBITO:**

**OBJETIVOS:**

Clasificación de suelos para el crecimiento residencial del núcleo hacia el oeste.

**DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:**

**En relación con el viario:**

**En relación con los espacios libres y las dotaciones:**

Los espacios libres grafiados en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano principal, serán de localización vinculante.

**En relación con los usos:**

El Plan Parcial deberá prever la construcción de 6 viviendas adaptadas para personas discapacitadas, asignando la parcela o parcelas sobre las que deberán ejecutarse.

El Plan Parcial reservará una parcela de uso exclusivo terciario para materializar la edificabilidad prevista.

### **OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR**

La apertura y conexión del viario norte de la actuación con la calle Fernando Villalón estarán a cargo del Sector.

**OBSERVACIONES:**

Previamente a la formulación del Plan Parcial deberán realizarse las actividades arqueológicas que determine la Administración competente.

**VIVIENDAS ESTIMADAS:**

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	73
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	72
<b>TOTAL número de viviendas estimadas:</b>	<b>145</b>





MEDIDAS CORRECTORAS:

A esta actuación serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras genéricas y con carácter específico las siguientes medidas:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el viario.
2. Las edificaciones se localizarán en las zonas menos expuestas a los focos ruidosos.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global	RESIDENCIAL
ORDENACIÓN	
Superficie bruta	76.000
Superficie Edificable Total m²t	20.719
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto	AR-SUS-01
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	16.207
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,2110
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	14.431
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	1.603
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	172
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Nivel de Densidad	Media-baja
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	8785
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 50%	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
0 M2	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención		Núcleo Urbano Principal
<b>USO E INTENSIDAD</b>		
<b>USOS Y TIPOLOGÍA</b>		<b>Edificabilidad (m2t)</b>
USR-RESIDENCIAL LIBRE		10.737
USR-RESIDENCIAL PROTEGIDA		8.785
USR-TERCIARIO COMPATIBLE		1.197
<b>DOTACIONES</b>		
<b>Esp. Libres</b>	<b>Dotaciones</b>	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
20.000	2.600	
<b>DESARROLLO:</b>		
<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación	
<b>Figura de Planeamiento</b>	Plan Parcial	
<b>Iniciativa de Planeamiento</b>	Privada	
<b>PROGRAMACIÓN</b>		
<b>Cuatrenio</b>	2	
<b>Prioridad</b>	Media	

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

Clasificación de suelos para el crecimiento residencial del núcleo hacia el sureste.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

El Plan Parcial asegurará la continuidad del viario existente.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

Se deberá asegurar la continuidad del Camino de Matarrubilla.

En relación con los usos:

El Plan Parcial deberá prever la construcción de 12 viviendas adaptadas para personas discapacitadas, asignando la parcela o parcelas sobre las que deberán ejecutarse.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR

OBSERVACIONES:

VIVIENDAS ESTIMADAS:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	94
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	93
TOTAL número de viviendas estimadas:	187





MEDIDAS CORRECTORAS:

A esta actuación serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras genéricas y con carácter específico las siguientes medidas:

1. Localización de zonas de carga y descarga que no obstaculicen el tráfico rodado y se localicen en las zonas menos visibles al público.
2. Fomentar el uso de energías renovables.
3. Utilización de sistemas de iluminación que disminuyan la contaminación lumínica.
4. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el viario.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global	TERCIARIO
ORDENACIÓN	
Superficie bruta	57.000
Superficie Edificable Total m²t	20.519
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto	AR-SUS-01
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	15.569
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,2110
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	10.824
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	1.203
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	3.542
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Nivel de Densidad	Baja
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	3231
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 50%	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
0 M2	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención		Núcleo Urbano Principal
USO E INTENSIDAD		
USOS Y TIPOLOGÍA		Edificabilidad (m2t)
USR-RESIDENCIAL LIBRE		3.950
USR-RESIDENCIAL PROTEGIDA		3.231
USR-TERCIARIO EXCLUSIVO		13.338
DOTACIONES		
Esp. Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
6.500	4.000	
DESARROLLO:		
Sistema de Actuación		Compensación
Figura de Planeamiento		Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento		Privada
PROGRAMACIÓN		
Cuatrenio	2	
Prioridad	Media	

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

Ordenación de nuevos suelos para la creación de un Parque Empresarial y algunos usos residenciales.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

Los espacios libres locales se localizarán en continuidad con el Parque del Dolmen de La Pastora.  
Las dotaciones se destinarán preferentemente a almacenaje e investigación de restos arqueológicos.

En relación con los usos:

El Parque Empresarial y las dotaciones se localizarán al sur del ámbito.  
El Plan Parcial deberá prever la construcción de 5 viviendas adaptadas para personas discapacitadas, asignando la parcela o parcelas sobre las que deberán ejecutarse.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR

OBSERVACIONES:

VIVIENDAS ESTIMADAS:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	38
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	37
TOTAL número de viviendas estimadas:	75



MEDIDAS CORRECTORAS:

A esta actuación serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras genéricas y con carácter específico las siguientes medidas:

1. Localización de zonas de carga y descarga que no obstaculicen el tráfico rodado y se localicen en las zonas menos visibles al público.
2. Fomentar el uso de energías renovables.
3. Utilización de sistemas de iluminación que disminuyan la contaminación lumínica.
4. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el viario estructurante del polígono industrial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global	TERCIARIO
ORDENACIÓN	
Superficie bruta	164.000
Superficie Edificable Total m²t	82.000
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto	AR-SUS-02
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	82.000
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,4085
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	60.291
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	6.699
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	15.010
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Nivel de Densidad	
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	0
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
0 M2	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención		Núcleo Industrial
USO E INTENSIDAD		
USOS Y TIPOLOGÍA		Edificabilidad (m2t)
UST-TERCIARIO EXCLUSIVO		82.000
DOTACIONES		
Esp. Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
16.400	6.560	
DESARROLLO:		
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Plan Parcial	
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Cuatrenio	2	
Prioridad	Media	

ÁMBITO:

Se excluye el dominio público de la carretera.

OBJETIVOS:

Clasificación de suelos para el crecimiento del núcleo productivo.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

El viario grafado en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo industrial será de trazado vinculante.  
El plan Parcela deberá permitir la continuidad del viario existente o previsto en las áreas colindantes.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

Los espacios libres públicos se localizarán preferentemente colindantes con la CN-630.

En relación con los usos:

Se recomienda la reserva de una gran bolsa de aparcamiento en la zona afectada por las Líneas de Alta Tensión.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR

OBSERVACIONES:

VIVIENDAS ESTIMADAS:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:  
Viviendas no sometidas a régimen de protección:

TOTAL número de viviendas estimadas: 0





MEDIDAS CORRECTORAS:

A esta actuación serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras genéricas y con carácter específico las siguientes medidas:

1. Localización de zonas de carga y descarga que no obstaculicen el tráfico rodado y se localicen en las zonas menos visibles al público.
2. Fomentar el uso de energías renovables.
3. Utilización de sistemas de iluminación que disminuyan la contaminación lumínica.
4. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el viario estructurante del polígono industrial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global	TERCIARIO
ORDENACIÓN	
Superficie bruta	21.300
Superficie Edificable Total m²t	10.650
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto	AR-SUS-02
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	10.650
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,4085
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	7.830
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	870
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	1.950
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Nivel de Densidad	
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	0
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
0 M2	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención		Núcleo Industrial
USO E INTENSIDAD		
USOS Y TIPOLOGÍA		Edificabilidad (m2t)
UST-TERCIARIO EXCLUSIVO		10.650
DOTACIONES		
Esp. Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
5.000	852	
DESARROLLO:		
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Plan Parcial	
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Cuatrenio	2	
Prioridad	Media	

ÁMBITO:

Se excluye el dominio público de la carretera.

OBJETIVOS:

Clasificación de suelos para el crecimiento del núcleo productivo.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

El viario grafado en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo industrial será de trazado vinculante.  
El plan Parcela deberá permitir la continuidad del viario existente o previsto en las áreas colindantes.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

Los espacios libres públicos se localizarán preferentemente colindantes con la CN-630.

En relación con los usos:

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR

OBSERVACIONES:

VIVIENDAS ESTIMADAS:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:  
Viviendas no sometidas a régimen de protección:

TOTAL número de viviendas estimadas: 0



MEDIDAS CORRECTORAS:

A esta actuación serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras genéricas y con carácter específico las siguientes medidas:

1. Localización de zonas de carga y descarga que no obstaculicen el tráfico rodado y se localicen en las zonas menos visibles al público.
2. Fomentar el uso de energías renovables.
3. Utilización de sistemas de iluminación que disminuyan la contaminación lumínica.
4. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el viario.
5. Mantener las condiciones naturales de la arroyada, realizando una tratamiento de restauración vegetal de las márgenes e incorporarlo, si es posible, a una zona verde prevista.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global	TERCIARIO
ORDENACIÓN	
Superficie bruta	49.000
Superficie Edificable Total m²t	24.500
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto	AR-SUS-02
Aprovechamiento Objetivo (UAs)	24.500
Aprovechamiento Medio (UAs/m2S)	0,4085
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	18.014
Aprovechamiento de Cesión (UAs)	2.002
Aprovechamiento Excedentario (UAs)	4.484
DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Nivel de Densidad	
Edificabilidad residencial protegida mínima (M2t)	0
NOTA: El porcentaje mínimo de viviendas protegidas sobre el número total de viviendas a prever por el planeamiento de desarrollo del sector, no podrá ser inferior al 0%	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
0 M2	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención		Núcleo Industrial
USO E INTENSIDAD		
USOS Y TIPOLOGÍA		Edificabilidad (m2t)
UST-TERCIARIO EXCLUSIVO		24.500
DOTACIONES		
Esp. Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
4.900	1.960	
DESARROLLO:		
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Plan Parcial	
Iniciativa de Planeamiento	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Cuatrenio	2	
Prioridad	Media	

ÁMBITO:

Se excluye el dominio público ferroviario.

OBJETIVOS:

Ubicación de actividades terciarias de apoyo a la estación del Cercanías.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR

OBSERVACIONES:

Previamente a la formulación del Plan Parcial deberán realizarse las actividades arqueológicas que determine la Administración competente.

VIVIENDAS ESTIMADAS:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:  
Viviendas no sometidas a régimen de protección:

TOTAL número de viviendas estimadas: 0





#### 4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo	URBANIZABLE NO SECTORIZADO
Superficie bruta	11 Has.
USOS INCOMPATIBLES:	
Industrial	
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:	
Superficie de los Sectores resultantes mayor de:	La totalidad del Área
Número máximo de Sectores:	Único
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:	De acuerdo a la Norma 45 del POTA.
Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:	
CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:	
Sistema General de Red Viaria:	
Criterios cuantitativos:	
Criterios espaciales:	
Sistema General de Espacios Libres:	
Criterios cuantitativos:	El Plan de Sectorización reservará al menos el 10% de la superficie de la actuación para el SGEL.
Criterios espaciales:	Localización preferente en el contacto con la A-8077.
Sistema General de Equipamiento:	
Criterios cuantitativos:	El Plan de Sectorización reservará al menos el 7% de la superficie de la actuación para el SGEQ.
Criterios espaciales:	
ÁREA DE INTERVENCIÓN: Núcleo Urbano Principal	
ÁMBITO:	
El área se localiza al oeste de la A-8062, entre el núcleo urbano principal y la urbanización las Pilas. Se excluye el dominio público de las carreteras.	
OBJETIVOS:	
Conexión del núcleo urbano principal y las urbanizaciones del sur, con usos acordes al tejido urbano existente.	
En relación con el acceso:	
El Plan de Sectorización deberá resolver el acceso desde la A-8062, y estudiará la necesidad de desdoblamiento de dicho viario en coordinación con el organismo autonómico de carreteras.	
En relación con la distribución de usos:	
El Plan de Sectorización deberá prever la localización de una amplia franja de espacios libres en el contacto con la A-8077. El Plan de Sectorización deberá compatibilizar usos terciarios y residenciales.	
En relación con los recursos naturales, ambientales y culturales:	
El Plan de Sectorización deberá redactar un Estudio Paisajístico a fin de integrar la ordenación en el paisaje y minimizar su impacto desde la A-8077.	



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta **15 Has.**

USOS INCOMPATIBLES:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

La totalidad del Área

Número máximo de Sectores:

Único

Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:

De acuerdo a la Norma 45 del POTA.

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:

Criterios espaciales:

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos:El Plan de Sectorización reservará al menos el 10% de la superficie de la actuación para el SGEL.

Criterios espaciales: Localización preferente en el contacto con la A-8077.

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos:El Plan de Sectorización reservará al menos el 10% de la superficie de la actuación para el SGEQ.

Criterios espaciales:

ÁREA DE INTERVENCIÓN: Núcleo Urbano Principal

ÁMBITO:

El área se localiza al este de la A-8062, entre el núcleo urbano principal y la urbanización Las Brisas.  
Se excluye el dominio público de las carreteras.

OBJETIVOS:

Conexión del núcleo urbano principal y las urbanizaciones del sur, con usos acordes al tejido urbano existente.

En relación con el acceso:

El Plan de Sectorización deberá resolver el acceso desde la A-8062, y estudiará la necesidad de desdoblamiento de dicho viario en coordinación con el organismo autonómico de carreteras.

En relación con la distribución de usos:

El Plan de Sectorización deberá prever la localización de una amplia franja de espacios libres en el contacto con la A-8077.

En relación con los recursos naturales, ambientales y culturales:

Para el desarrollo del área será necesaria la realización de la prospección Arqueológica correspondiente sobre los suelos afectados por el yacimiento "El Torreón-La Alquería" identificado en el Plano de Protección y Catálogo del Patrimonio Histórico-Arqueológico.  
El Plan de Sectorización deberá redactar un Estudio Paisajístico a fin de integrar la ordenación en el paisaje y minimizar su impacto desde la A-8077.





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo	URBANIZABLE NO SECTORIZADO
Superficie bruta	57 Has.
USOS INCOMPATIBLES:	
Residencial	
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:	
Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 18 Hectáreas	
Número máximo de Sectores: Dos	
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:	
Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras: Deberá estar asegurada la ejecución previa de la Variante de la A-8077.	
CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:	
Sistema General de Red Viaria:	
Criterios cuantitativos:	
Criterios espaciales: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante	
Sistema General de Espacios Libres:	
Criterios cuantitativos:A establecer por el Plan de Sectorización.	
Criterios espaciales:	
Sistema General de Equipamiento:	
Criterios cuantitativos:A establecer por el Plan de Sectorización.	
Criterios espaciales:	
ÁREA DE INTERVENCIÓN: Núcleo Industrial	
ÁMBITO:	
Los terrenos se sitúan al este del núcleo industrial, entre la variante de la A-8077 prevista y el trazado del ferrocarril Sevilla-Huelva. Se localizan en parte del ámbito identificado como E24 Parque Empresarial de La Vega, por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.	
OBJETIVOS:	
Creación de un Parque Empresarial, en coherencia con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.	
En relación con el acceso:	
El Plan de Sectorización estudiará el acceso desde la variante de la A-8077. El área deberá realizar las actuaciones necesarias para garantizar su acceso desde el viario de la estación. Se debe prever la conexión entre los dos ámbitos del área de oportunidad.	
En relación con la distribución de usos:	
El Plan de Sectorización deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que de respuesta especialmente a la implantación de actividades logísticas y empresariales, excluyendo las grandes superficies comerciales.	
En relación con los recursos naturales, ambientales y culturales:	
El Plan de Sectorización prestará especial atención a la integración de la ordenación con el espacio de protección territorial del Escarpe del Aljarafe y contribuirá, mediante la ordenación volumétrica y distribución espacial de las edificaciones, a reforzar el valor paisajístico de dicho espacio.	





El presente tomo forma parte del **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA**. Ha sido elaborado para el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencina de la Concepción por Urbanismo y Arquitectura López-Bermúdez, S.L., con el siguiente equipo redactor:

Carlos López Canto, arquitecto director.  
Pedro Bermúdez González, arquitecto subdirector.  
Javier Grondona España, arquitecto subdirector.

Ana Fernández González, arquitecta coordinadora.  
Rufina Fernández Ruiz, arquitecta, responsable de Patrimonio Arquitectónico y Urbano.  
Araceli Rodríguez Azogue, arqueóloga, responsable de Patrimonio Arqueológico.  
Álvaro Fernández Flores, arqueólogo, Patrimonio Arqueológico.  
Antonia Martínez Portillo, geógrafa, responsable del Área Físico-Ambiental y Paisaje.  
Gloria Martínez Torres, arquitecta redactora, responsable de producción y control de calidad.

Andrés Castillejo Jiménez, delineante.  
Francisco López Canto, delineante.