



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 3 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 11 de julio de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba expediente del texto refundido y documento de cumplimiento correspondientes al Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, junto con el contenido de su articulado.

114

Número formado por dos fascículos

Martes, 22 de enero de 2008

Año XXX

Número 15 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de 3 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 11 de julio de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba expediente del texto refundido y documento de cumplimiento correspondientes al Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, junto con el contenido de su articulado.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Texto Refundido y Documento de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 11 de julio de 2007, ha acordado lo siguiente:

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Texto Refundido y Documento de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 4 de agosto de 2006, y visto el informe favorable emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de 3 de julio de 2007; la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al efecto de constatar el cumplimiento, con la documentación presentada, de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por dicha Comisión en sesión de fecha 15 de febrero de 2006; y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 118.3.a) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía conforme al artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, en relación con el art. 12.10.º del Decreto 77/1994, de 5 de abril (BOJA núm. 83, de 7 de junio), por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, todo ello en aplicación y de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), por unanimidad,

A C U E R D A

Primero. Aprobar el expediente del Texto Refundido y Documento de Cumplimiento correspondientes al Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 4 de agosto de 2006, por cuanto queda constatado el cumplimiento con la documentación presentada de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por esta Comisión Provincial en resolución de fecha 15 de febrero de 2006, mediante la que se acordó la aprobación definitiva del expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, si bien, con carácter previo al diligenciado del Documento de Texto Refundido y Documento de Cumplimiento por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento deberá incorporar al mismo las siguientes correcciones:

- En la ficha urbanística del sector SUS Coto, El Canal, siguen apareciendo algunas indeterminaciones; el uso residencial aparece en el apartado 3 como «uso prohibido» y en el apartado 5 se determina el uso característico como «residencial» o «industrial», por lo que sigue sin fijarse claramente el uso global del sector, tal como requería la resolución de Aprobación Definitiva.

Por otro lado se ha producido un error en el apartado 3 en las unidades de medición de la superficie del sector (61.621 ha).

Deberá subsanarse la ficha urbanística del SUS C en el sentido anterior. Así en el apartado 5 debe eliminarse el «residencial» como uso característico y, en el apartado 6 eliminarse la frase «El plan parcial que lo desarrolle caracterizará su ordenación y uso».

No obstante en el apartado 4 de las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable deberá especificarse que el cálculo de dotaciones para los correspondientes planes parciales de desarrollo deberá realizarse según los estándares estipulados en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En la propuesta del Documento de Cumplimiento para la UE C1 se reduce la superficie y la edificabilidad brutas, consecuentemente disminuye el aprovechamiento lucrativo total y las cesiones correspondientes. Con los nuevos datos se cumpliría la superficie global de dotaciones exigidas para el conjunto de zonas verdes y equipamientos. Se entiende cumplimentado este apartado de la resolución.

En cuanto a la obtención del espacio libre ubicado junto a la UE C1, se justifica que el suelo no necesita obtenerse por ser ya municipal, y la urbanización se pretende ejecutar mediante convenio con los propietarios de la UE C1. Sin embargo deberá recogerse expresamente como objetivo en la ficha urbanística la realización de dicha urbanización.

- En las fichas urbanísticas de todos los sectores de urbanizable, en su apartado 6 «Indicaciones sobre la ordenación», deberá especificarse que la ordenación del sector debe incorporar como obligatorias todas las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

Dicha medida aparece así recogida en el SUS 1 «Ampliación Cantarranas», no obstante deberán incorporarse igualmente en las zonas afectadas por los arroyos innominados I, II, III, IV y V. (El arroyo Innominado I afecta al SUO I, el arroyo Innominado III afecta al SUO 2, el arroyo innominado IV puede afectar al SUS 3 y al SUS 4, el Arroyo Innominado V afecta a la Unidad de ejecución 7-8 y al SUS 4).

- Por otro lado, según se recoge en el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al Documento de Cumplimiento del Plan General, cada una de las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas afectadas por los cauces deberán ser aprobados por la Agencia Andaluza del agua. Dicho condicionante deberá incorporarse en el articulado de la normativa urbanística del Plan General.

En el artículo 9.4.3. «Protección Arqueológica» «deberá hacerse referencia expresa al Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA) ya que en base al mismo se determinarán los diferentes tipos de intervenciones arqueológicas dependiendo de las características de las obras, asimismo las cautelas arqueológicas serán marcadas por la Administración competente en materia arqueológica».

- En cuanto a la ficha del Yacimiento arqueológico Cahuchil Y5, se deberá corregir el término «Alcachuchil» y sustituir la frase «mantener la localización» por «protección, conservación y difusión».

- Según el informe de la Dirección General de Bienes Culturales deberá añadirse al artículo 10.1.5: «en su apartado b) se debería modificar el texto indicando que en las obras sometidas a EIA o IA, las cautelas arqueológicas se marcarán en base a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio,

por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA).

Respecto a estas correcciones hay que señalar que en el anexo que acompaña al acuerdo del Pleno Municipal de fecha 23 de marzo de 2007, sobre las alegaciones e informes sectoriales vienen ya recogidas las correcciones que han de hacerse al texto del Plan General en cumplimiento del informe sectorial de la consejería de Cultura. Por ello entendemos aprobadas dichas correcciones, aunque deberán ser incorporadas al texto del documento de Plan General que finalmente se diligencie para su publicación en el BOJA.

En este anexo se han recogido todas las subsanaciones señaladas en el informe de la Dirección General de Bienes culturales, a excepción del cambio en la ficha del Yacimiento Cahuchil Y5 referente a la propuesta de intervención. Dicha corrección se deberá incorporar también en el documento definitivo del Plan General previo al diligenciado.

- Según el informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de fecha 13 de noviembre de 2006, en lo referente a las vías pecuarias se ha cumplido lo expuesto en informes precedentes. Lo referente a la evaluación de planes de desarrollo se ha incorporado en el artículo 10.2.18 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Deberá añadirse no obstante en el apartado 6 que «para que el citado informe sea favorable deberá aportarse la disponibilidad de los terrenos para el trazado alternativo».

- Modificación de las condiciones urbanísticas del SUS 1 «Ampliación Cantarranas».

Se ajustan mínimamente las superficies y los valores de aprovechamiento medio. No obstante deberá incluirse en la ficha el coeficiente de edificabilidad bruta que no podrá superar el límite establecido por la LOUA de 1 m²/m².

- Modificación del sistema general adscrito a la UE3, SGE 1 «Alambique».

El cambio de ordenación que se propone alterando la delimitación de este sistema general en su contacto con el Sistema General de Espacios Libres incluido en el SUO 2, no se considera coherente, ya que destina de forma aislada a la ordenanza «huertas de Bornos», una parcela exenta y limitrofe con dicho Sistema general. Se considera una ordenación más coherente la recogida en el Documento de Aprobación Definitiva por lo que debe mantenerse igual en el Documento de Cumplimiento.

- Modificación de la Actuación Simple de Viario ASV 5.

La apertura de este viario resulta coherente para la permeabilización de una manzana de gran dimensión. No se entiende coherente su eliminación de las propuestas del Plan, por lo que deberá respetarse la propuesta de la Aprobación Definitiva.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Bornos, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia según lo previsto en el art. 30 del Decreto 77/1994, de 5 de abril, si bien, para su eficacia, precisará de la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas que han resultado aprobadas, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de dos de abril, en su actual redacción aprobada por Ley 39/1994, de 30 de diciembre.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1

Eficacia y principios rectores del Plan General

Artículo 1.1.1. Ámbito territorial.

Las presentes Normas forman parte del documento de planeamiento denominado Plan General de Ordenación Urbánica de Bornos, por lo que su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del término municipal.

Artículo 1.1.2. Objeto del Plan General.

Su objeto es la ordenación urbanística integral de todo el territorio municipal, regulando las facultades del derecho de propiedad en cuanto a la actividad urbanística en su ámbito, contemplando las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente, con la diferente concreción en cada clase de suelo.

Artículo 1.1.3. Naturaleza.

La naturaleza del Plan General es la definida en la legislación vigente para este tipo de instrumento de planeamiento, por lo que definen la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación del suelo, el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, el uso y aprovechamiento de las edificaciones y los derechos y deberes inherentes a la propiedad, en virtud de los arts. 8, 9 y 10 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) y 14 a 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante, RPU).

Artículo 1.1.4. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General tienen vigencia, en tanto no se apruebe definitivamente otro instrumento de planeamiento que las sustituya, y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del acuerdo de aprobación definitiva.

2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, en función del grado de realización de las previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan General.

Artículo 1.1.5. Revisión.

1. La revisión se realizará cuando lo haga necesario o suficiente la aparición de cambios o nuevos criterios de alguno de los siguientes factores:

a) La estructura general orgánica del territorio, debido a la concurrencia de circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto.

b) La legislación urbanística.

c) La afectación de su territorio por un planeamiento de rango superior contradictorio con el contenido de este Plan.

d) La dinámica económica y social que dé lugar a mayores exigencias de equipamiento comunitario o demanda de vivienda.

e) Cuando se agote el suelo vacante contenido en unidades de ejecución en un 90%.

f) Insuficiencia de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

g) Y en general, que se produzcan las circunstancias previstas en el LOUA y en el RPU (arts. 154 y 160).

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio o de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo 1.1.6. Modificación del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, según lo establecido en el artículo precedente, y, en general, aquellas que puedan aprobarse sin afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo o a sus determinaciones.

2. Las modificaciones se formularán siguiendo lo establecido en el artículo 38 del LOUA y artículos 161 (apartado 1 y 2) y 162 del RPU.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general.

Artículo 1.1.7. Documentación del Plan General.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria de Información, que contiene la descripción urbanística y global del territorio y de las características particulares a nivel informativo.

b) Memoria Justificativa, que contiene la síntesis de la información; los fines y objetivos del planeamiento, justificando las soluciones adoptadas, la descripción de la ordenación y de los principios de intervención; la conveniencia y oportunidad; el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas; y, por último, la definición del orden de prioridad.

c) Normas Urbanísticas, que contienen las determinaciones vinculantes de planeamiento que se expresan gráficamente en los planos de ordenación.

d) Planos de información, que contienen información de la totalidad de su ámbito territorial.

e) Planos de ordenación, que son la representación gráfica de la regulación urbanística.

Dado el carácter de protección de este Plan, se añade un último documento que recoge el Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos de todo el término de Bornos.

Artículo 1.1.8. Interpretación del Plan General y afecciones a las mismas.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

2. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa. En caso de contradicción o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General, prevalecerán los criterios y determinaciones de las Normas Urbanísticas sobre los contenidos de los Planos de Ordenación, los de éstos sobre los de la Memoria Justificativa y los de ésta última sobre los incluidos en la Memoria Informativa. Si existen discordancias en los Planos prevalecerán los que estén a una escala más detallada y si aparecen discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto prevalecerán siempre las primeras.

3. No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan General más favorable:

a) Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.

b) A los mayores espacios libres.

c) Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.

d) A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.

e) Al interés más general de la colectividad.

f) A la mejor conservación del patrimonio protegido.

4. Afecciones a las Normas. Al Plan General se le suma con carácter supletorio, y en todo lo que no las contradigan, las legislaciones de carácter sectorial, ámbito estatal o autonómico, que puedan ser de aplicación para los diversos usos y actividades del suelo y la edificación.

Artículo 1.1.9. Efectos del Plan General.

1. La entrada en vigor del Plan General les otorga los efectos siguientes:

1.º Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.

2.º Ejecutividad, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstas en el Plan General, la declaración de la utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, de todas aquellas actuaciones precisas para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.

3.º Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares, sin perjuicio de lo dispuesto sobre usos y obras provisionales.

2. Lo mismo se entenderá para cualesquiera figuras de planeamiento, proyectos, normas y ordenanzas que se aprueben en desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbanística, en lo que le corresponda.

Artículo 1.1.10. Situaciones de fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan se considerará que incurren en situación de fuera de ordenación por resultar disconformes con las determinaciones del planeamiento en los siguientes casos:

a) Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos, o los que estén afectados por la apertura de alguna nueva vía o espacio público o ensanchamiento de calles, salvo que se establezca expresamente su compatibilidad con la nueva ordenación.

b) Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando su uso sea incompatible con el de la dotación.

c) Los que alberguen usos cuyo impacto resulte lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en las legislación vigente en materia de protección del medio ambiente, seguridad o salubridad.

d) Cuando así se indique expresamente en cualquiera de los documentos que integran este Plan o en el Planeamiento de Desarrollo, mediante una determinación general o particular.

e) Cuando el uso sea incompatible con el uso global de la zona o se incumpla algún parámetro urbanístico relativo a la altura de los edificios.

f) Los edificios y parcelas en suelo no urbanizable que no cumplan lo establecido en esta clase de suelo.

2. Las parcelas en suelo urbano inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan que incumplan las condiciones particulares de la zona en que se ubique, relativas a superficie o dimensiones, no se considerarán como inedificables a efectos de esta Normativa.

En el suelo no urbanizable, para poder edificar, se deberá cumplir lo establecido para esta clase de suelo.

3. El régimen fuera de ordenación no será aplicable en los siguientes casos:

- a) A los edificios o elementos catalogados.
- b) A los edificios que resulten disconformes por incumplir las determinaciones relativas a ocupación y retranqueos en la propia parcela en suelo urbano.

En estos casos, cualquier obra de nueva planta o ampliación deberá cumplir con la normativa establecida.

Artículo 1.1.11. Efectos del régimen de fuera de ordenación.

1. La situación de fuera de ordenación de una construcción implica la imposibilidad de realizar en él obras de consolidación, mejora, ampliación, modernización o incremento de su valor de expropiación, estándose a lo establecido en el art. 34 de la LOUA, sin perjuicio de lo aquí expresado.

2. No obstante, podrán autorizarse las siguientes obras:

a) De conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

3. En el caso de tratarse de actividades lesivas por ser susceptibles de ser calificadas como peligrosas, insalubres, nocivas o molestas incompatibles con los usos de la zona donde se ubiquen, no podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, sin perjuicio de que hasta que deba cesar la actividad habrán de cumplirse todas las medidas correctoras de seguridad e higiene que les sean exigibles para su correcto funcionamiento.

TÍTULO II

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2.1.1. Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico.

1. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o alguno de los instrumentos de planeamiento.

a) Figuras de planeamiento de desarrollo:

- Planes Parciales de Ordenación (P.P.) en Suelo urbano o Urbanizable.
- Planes Especiales (P.E.).
- Estudios de Detalle (E.D.).

b) Catálogos

c) Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización contribuyen a la correcta integración de la ordenación urbanística y, en su caso, complementan la establecida por los instrumentos de planeamiento.

Artículo 2.1.2. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada.

La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

CAPÍTULO II

Instrumentos de planeamiento y ordenación básica

Artículo 2.2.1. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como a la que se deduce de lo dispuesto por las presentes normas.

3. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado como urbanizable.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquéllos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

6. El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en el suelo urbanizable obligatorio y vinculante.

7. Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno.

8. Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenador del espacio en su conjunto.

9. Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los Planes Parciales si son máximas, ni disminuirse si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

Artículo 2.2.2. Reservas y diseño del equipamiento comunitario del planeamiento de desarrollo.

1. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, respetarán los mínimos establecidos en el presente Plan General.

2. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios señaladas en el presente Plan General en el interior de los sectores que no fuesen sistemas generales de nivel ciudad, por no figurar expresamente así indicadas en los planos, se considerarán señaladas de forma orientativa para su ubica-

ción pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

3. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan General, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4. Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven.

No se computarán como reservas mínimas de zona verde de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25%, ni las que se constituyan como zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá la localización en espacios residuales salvo en aquéllos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en área centrales sea superior al doble del mínimo legalmente establecido.

5. Las reservas exigidas para el Plan Parcial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de sistemas generales en este Plan General.

Artículo 2.2.3. Condiciones de diseño viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

1. El trazado viario de Plan Parcial se ajustará a los siguientes anchos según la importancia del tránsito que haya de soportar, y soluciones de aparcamientos, debidamente justificados en cada caso:

- a) Aceras y sendas de peatones 1,5 metros como mínimo y en zonas comerciales 2,5 metros.
- b) Red viaria fundamental de primer y segundo orden (con alineaciones y anchura indicadas en los planos).
- c) Red secundaria a fijar en el Plan Parcial con distancia entre alineaciones opuestas entre 10 y 20 m.
- d) Distribuidores terciarios de acceso a viviendas o calles con tráfico de paso: 15-20 m. (ídem), (objeto del Plan Parcial).

2. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

3. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

4. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía e instalaciones agrícolas.

5. Los viales señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

6. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente.

7. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

8. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de un metro. Las se-

ñalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicas, casetas, quioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para su colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificado de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

9. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosa, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

10. Se procurará señalizarán itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles de tráfico motorizado, o en calles peatonales. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos «ad hoc» para bicicletas, tanto en zonas comerciales como, especialmente en las escolares.

Artículo 2.2.4. Servicios urbanos complementarios.

1. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.

2. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 5 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada quince metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de marzo, que al menos contemplará, además de las obligaciones ya fijadas en otros puntos de este Plan General respecto a mínimos preventivos, los siguientes puntos: anchura de sendas peatonales, bordillos rebajados, cruces de peatones, sendas en parques, acceso a lugares o edificios públicos, mostradores, cabinas telefónicas, aseos y servicios públicos, así como todos los que sean necesarios en cada circunstancia para cumplir dicha finalidad.

Artículo 2.2.5. Los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supra-municipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

b) Las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio.

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir al los Planes de Ordenación del Territorio ni al Plan General de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Artículo 2.2.6. El estudio de detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que aquí se fijan.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan General, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior que desarrollen el presente Plan General.

2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado. Y demás condiciones señaladas en el art. 15 de LOUA.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos

edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan General como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares. Toda parcela de suelo urbano que precise de un Estudio de Detalle para establecer, completar o reajustar las alineaciones o rasantes y establecer la concreta distribución de volúmenes tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. Se entenderá que el ámbito del Estudio de Detalle puede constituir simultáneamente una unidad de ejecución, continua o discontinua.

6. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan General y las siguientes condiciones.

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

7. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar al Ayuntamiento quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

8. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente en los plazos correspondientes.

9. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido al Ayuntamiento, ésta podrá redactarlos de oficio o a instancia de parte.

Artículo 2.2.7. Elaboración y registro de Catálogos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo la publicidad correspondiente, de forma separada, de todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados.

CAPÍTULO III

Proyectos de ejecución

Artículo 2.3.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan General o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas prevén en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, mobiliario urbano y otras análogas.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el Suelo Urbano, pudiendo referidas a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones de la figura de Planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Artículo 2.3.2. Obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las especificadas en el art. 70 del RPU o norma legal que lo sustituya.

2. 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.

3. La conservación de la urbanización corresponderá en el suelo urbanizable durante los tres años siguientes a su recepción a los propietarios constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora.

Artículo 2.3.3. Documentación del Proyecto de Urbanización de Obras.

1. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre que alguno resultara innecesario:

a) Memoria:

- Introducción: Antecedentes y orden de encargo; Situación; Estado actual; Objeto; Servicios afectados; Orografía; Solución adoptada.

- Obra Civil: Red viaria, canalizaciones; Alcantarillado; Abastecimiento; Canalizaciones telefónicas; Zonas verdes; Obras de fábrica.

- Electrificación: Alta y media tensión; Baja tensión; Alumbrado público.

- Consideraciones Finales: Plazo de ejecución; Plazo de garantía; Revisión de precios; Estudio de seguridad e higiene en el trabajo; Presupuesto.

b) Anejos:

- Justificación de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos.

- Topografía con coordenadas referidas al plano de Bornos.

- Justificación del firme según normas en vigor.

- Cálculo Alumbrado Público.

- Informes de adecuación de los servicios públicos.

- Programa de trabajos.

c) Planos:

- Situación. Estado actual y límite actuación.

- Planta del PGOU o del planeamiento de referencia.

- Planta general; Planta replanteo y situación de perfiles.

- Perfiles longitudinales.

- Planta saneamiento; Perfiles saneamiento; Detalles saneamiento.

- Planta abastecimiento. Detalles abastecimiento.

- Planta canalizaciones telefónicas. Detalles canalizaciones telefónicas.

- Planta canalizaciones eléctricas; Detalles canalizaciones eléctricas; Instalación alumbrado público; Detalles alumbrado.

- Planta de revestimiento con detalle.

- Sección constructiva de viario.

d) Pliego de Condiciones.

e) Mediciones y presupuesto.

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

3. En todo caso, se exigirá a los promotores previamente al inicio de la obra de urbanización una garantía equivalente como mínimo al 5 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

a) En metálico.

b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 1.º de este artículo y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias.

5. Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias que se ejecuten en el ámbito del Suelo Urbano actual, se tendrán en cuenta las determinaciones generales de las presentes Normas sobre diseño del viario y de forma subsidiaria, las correspondientes a la urbanización de los sectores del suelo urbanizable.

6. Para permitir la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización la garantía será del 100%.

CAPÍTULO IV

Instrumentos de gestión

Artículo 2.4.1. Ejecución del Plan General.

1. La ejecución del Plan General se realizará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que habrán de garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados y el cumplimiento de los deberes de cesión, así como el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

2. La ejecución del Plan General requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

3. Se llevará a cabo mediante:

- a) Unidades de ejecución completas.
- b) Intervenciones singulares que podrán afectar a sistemas locales y a elementos aislados.
- c) Ejecución directa de los sistemas generales o de alguno de sus elementos.

4. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en este Plan General, o la modificación de las ya delimitadas, se realizará según lo establecido en la LOUA.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

5. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán por la Administración Pública actuante mediante:

a) El sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la legislación urbanística.

b) Permutas, si se llega a un acuerdo con los privados: En algunas actuaciones aisladas, como el retranqueo de algunas alineaciones, se considerará la parcela aplicable a precios de aprovechamiento urbanístico la total de propiedad privada, cediendo gratuitamente los metros de retranqueos sin necesidad de expropiación, considerándose equitativo el reparto de beneficios y cargas.

Para la ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable de los sistemas de infraestructura del territorio o de alguno de sus elementos se actuará mediante la expropiación o permuta.

Artículo 2.4.2. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística aplicable: compensación, cooperación o expropiación (art. 107 LOUA).

2. El Plan General determinan el sistema de actuación para cada unidad de ejecución. No obstante este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el artículo 108 de la LOUA, si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en el artículo 109 de la LOUA.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan General o en los instrumentos aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución.

4. La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará según lo establecido en la LOUA, el RGU y las determinaciones complementarias que este Plan General establecen.

Artículo 2.4.3. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas. Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que correspondan a la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular (art. 129 LOUA).

2. El procedimiento de compensación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución y se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación del presente Plan General.

Artículo 2.4.4. 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 con cargo a los mismos (art. 123 LOUA).

2. La totalidad de los gastos de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las leyes, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en este Plan General.

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 art. 73 del RGU.

Artículo 2.4.5. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una Unidad de Ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación del Régimen Local y urbanístico y resulten conformes a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y cuanto resulte de aplicación de el presente Plan General.

Artículo 2.4.6. Proyecto de compensación.

1. Es el documento mediante el cual se definen los derechos y cargas urbanísticas de los propietarios implicados en

una Unidad de Ejecución sometida al sistema de compensación para su gestión.

2. En el caso de propietario único se estará a lo dispuesto en los artículos 157.3 y 173 del RGU para su contenido y documentación.

3. En el caso de varios propietarios, el Proyecto a que se hace referencia consistirá en un documento redactado según lo establecido en las Bases de Actuación y formulados por la Junta de Compensación que habrá de formarse de acuerdo a sus Estatutos, ajustándose a los artículos 129 a 138 del LOUA y 157 a 185 del RGU.

Artículo 2.4.7. Proyecto de reparcelación.

1. La reparcelación es la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento adjudicando las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. Tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan General, en especial el que le corresponda al Ayuntamiento (art. 100 LOUA).

2. La reparcelación viene exigida con la aplicación del sistema de cooperación, no pudiéndose conceder licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

3. Además de cuando sea necesario en las Unidades de Ejecución sometidas al sistema de cooperación, procederá la reparcelación, en suelo urbano y dentro de los ámbitos reparcelarios que el Ayuntamiento determine, para configurar el parcelario existente adaptándolo a la disposición edificatoria derivada del Plan General.

4. Cuando se den las circunstancias previstas en el LOUA y el RGU podrán aplicarse procedimientos abreviados como la reparcelación voluntaria (art. 115 RGU), la reparcelación simplemente económica (art. 116 RGU) y la normalización de fincas (arts. 117.a) 121 RGU).

5. El Proyecto de Reparcelación es el documento que define la reparcelación. Se ajustará a lo establecido en los artículos 136 de la LOUA y también en el Título III del RGU en todo lo que no contradiga a la LOUA.

6. No será necesaria la reparcelación en los casos previstos en el artículo 73 del RGU y así declarados por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del RGU. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b y c del citado artículo 73.

7. Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación y determinaciones señaladas en los artículos de la LOUA y artículos 82, 83 y 84 del RGU. Los planos se realizarán a escala mínima 1:1000 y su documentación justificará la inexistencia de parcelas no edificables o sin destino específico. Deberán describir las fincas aportadas y las resultantes, con expresión de su destino urbanístico. En los casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

Artículo 2.4.8. Expropiación.

1. La Expropiación tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que las desarrollan, sin perjuicio de su aplicación por el incumpli-

miento de la función social de la propiedad o, en general, de los deberes básicos establecidos en este Plan General.

2. Como sistema de actuación, se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas; ajustándose a lo establecido en los artículos de la LOUA, en lo que sea de aplicación al municipio de Bornos según determinaciones de dicho texto legislativo y a lo que por remisión de éste sea de aplicación en la Ley de Expropiación Forzosa.

3. También tiene por objeto la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como las dotaciones locales que no estén incluidas en unidades de ejecución, la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, la constitución o ampliación del Patrimonio Público del Suelo para obtención de terrenos destinados a viviendas públicas y otros usos de interés social, así como a los demás supuestos que la Ley prevea.

4. La Administración actuante podrá establecer la concesión administrativa según regulan los artículos 211 y 212 del RGU.

5. El Ayuntamiento podrá establecer la permuta de los bienes a obtener por otros de su propiedad, una vez establecida la correspondencia entre ambos siguiendo lo dispuesto en la legislación sobre régimen local y bienes de los Ayuntamientos.

Artículo 2.4.9. Parcelación urbanística y segregación de fincas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas o lotes.

2. La parcelación urbanística realizada en suelo no urbanizable que dé lugar a la formación de núcleo de población, según el concepto de tal situación definido en este Plan General, queda prohibida y sujeta a sanción según lo establecido en la LOUA y el RGU.

3. Los proyectos de parcelación o segregación sólo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos. Estarán sometidos a previa licencia.

4. En todo caso, se ajustarán a lo establecido en los artículos 66 de la LOUA.

5. Los proyectos de parcelación o segregación contendrán la documentación necesaria para la total definición de la situación original y la definitiva de la estructura parcelaria y como mínimo la siguiente:

- a) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.
- b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 5% y a escala mínima de 1:1000.
- c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.
- d) Documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
- e) Propuesta de cédula urbanística o ficha de cada parcela resultante a efectos de facilitar la labor de control e información urbanística por parte del Ayuntamiento.

6. No se permitirá ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación.

7. Aún cuando los Estudios de Detalles y los Proyectos de Urbanización puedan contener una parcelación, ello no eximirá de la presentación y sometimiento a licencia, del Proyecto de Parcelación correspondiente.

8. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga, necesitando la parcelación rústica la declaración municipal de la innecesariedad de licencia.

CAPÍTULO V

Instrumentos de política de suelo y vivienda

Artículo 2.5.1. Instrumentos de políticas de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidos en áreas delimitadas.
- c) La sustitución del sistema de compensación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a este sistema en los plazos establecidos por el sistema de expropiación.
- d) La venta forzosa por incumplimientos de la función social de la propiedad.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

Artículo 2.5.2. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Bornos constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan General.

2. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Bornos, se destinará a las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas susceptible de acoger a cualquier régimen de protección oficial.
- e) Promover y facilitar la eficacia del planeamiento y la ejecución de las políticas públicas sectoriales no incompatibles con el modelo territorial propuesto en el presente Plan General.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros:

- a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
- b) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo.
- c) Los recursos derivados de la gestión mientras no se apliquen a la adquisición de nuevos bienes o al pago de los

gastos de urbanización que correspondan a los existentes para su adecuada incorporación al proceso edificatorio.

d) Los ingresos obtenidos por la autorización de usos no naturales en Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.5.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del patrimonio Municipal de Suelo:

- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de suelo urbano o urbanizable.
- b) La expropiación de suelos incluidos en sectores que no contaran con Plan Parcial aprobado definitivamente.
- c) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- d) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo clasificado como urbanizable no sujeto a especial protección.
- e) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

TÍTULO III

DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL

CAPÍTULO I

Normas generales de las licencias

Artículo 3.1.1. La intervención administrativa Municipal del uso del Suelo.

1. La intervención municipal del suelo que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.
- La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.
- La modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.
- Las parcelaciones.
- Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional.

- El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos.

- La instalación de equipos de refrigeración, rótulos, instalaciones de placas solares y cualquier elemento con repercusión a vistas desde espacios públicos.

- La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.

- La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

- La corta de árboles, en suelo urbano.

- Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.

- Modificación de las características físicas del suelo como pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.

- Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, ya sea de carácter permanente o provisional.

3. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de Administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a éstas y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, portuarias, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.

4. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

Artículo 3.1.2. Obras menores sometidas a licencia.

1. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal e incluidas en el artículo anterior, las siguientes:

a) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

- Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor.

- Colocación de anuncios y bastidores para ello, salvo los que ofreciesen peligrosidad que estarán sujetos a licencia de obras mayores.

- Colocación de postes de todo tipo.

- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

- Instalación de marquesinas para comercio.

- La instalación de equipos de refrigeración, rótulos, instalaciones de placas solares y cualquier elemento con repercusión a vistas desde espacios públicos.

b) Obras auxiliares de la construcción:

- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.

- Acodalamiento de fachadas.

- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de unos metros las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecuamiento de edificios:

- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

- Reparación de cubiertas y azoteas.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico y que requieran andamios.

- Colocación o sustitución de rejas y carpintería.

- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Construcción de pozos y fosas sépticas.

- Apertura o modificación de balcones, repisas, o elementos salientes.

- Cambio o reparación de elementos estructurales.

- Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales, sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.

- Construcción y modificación de escaparates.

- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

- Cobertizos ligeros o abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 20 y cuya altura total no exceda de 3 m.

- En general, las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio conforme a los siguientes criterios:

- Que no incidan en la estructura ni en la fachada del edificio.

- Que no precisen dirección de obra.

- Que no modifiquen usos existentes.

- Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad del facultativo.

d) Obras en solares o patios:

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²), de superficie total.

- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m) por debajo del mismo, en algún punto.

- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

2. Las obras menores contendrán la documentación abreviada prevista en este Plan, salvo que para alguna de ellas,

por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

Artículo 3.1.3. Actos realizados sin licencia.

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria previstas en la legislación vigente.

Artículo 3.1.4. Actos sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

Artículo 3.1.5. Régimen de la licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición de solar debiendo procederse, en caso contrario, a exigir la obligación de completar la urbanización.

4. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo dispuesto en el presente Plan General y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 3.1.6. Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en el presente Plan General respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por el Plan General en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las Normas Básicas de Edificación (NBE).

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el del Ayuntamiento y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las

obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa, salvo el caso de prefabricación seriada.

Artículo 3.1.7. Plazos de vigencia de las licencias.

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal. En ningún caso excederá de seis meses el periodo de inicio o paralización de la obra.

2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal. En ningún caso excederá de dos meses el inicio o paralización de las obras.

3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

4. No obstante, el titular o causahabiente de la licencia dentro de dichos plazos respectivos, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo, que la administración podrá conceder o denegar, motivadamente.

5. La caducidad se producirá por el transcurso del plazo de iniciación establecido en la licencia, o en su caso, el de la prórroga, previa audiencia del interesado.

6. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

7. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

8. Caducará la licencia por el transcurso del plazo señalado para su finalización, previa audiencia del interesado.

Artículo 3.1.8. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.

b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. Caducará, asimismo la licencia, cuando las obras se hayan paralizado, o no proseguido a ritmo normal, durante más del plazo de interrupción establecido en la licencia.

3. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva a que se refiere el número 6 del artículo anterior. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

4. El plazo de prórroga para la conclusión de las obras se determinará en función de las obras ejecutadas y la compleji-

dad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

5. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones del Plan General en las licencias, ésta se considerará en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

Artículo 3.1.9. Obligación del titular de la licencia.

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:

a) Satisfacer previamente las tasas e impuestos oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

b) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las 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 garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Artículo 3.1.10. Señalamiento de las alineaciones y rasantes.

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, 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 aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes. En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 3.1.11. Solicitud de licencia.

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las indicaciones señaladas en el mismo.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, acompañadas del abono provisional del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras, y las tasas.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

CAPÍTULO II

Documentación

Artículo 3.2.1. Obras con documentación abreviada.

1. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2. La solicitud se acompañará de los documentos siguientes:

a) Un ejemplar del presupuesto y del croquis de la obra con expresión de sus dimensiones.

b) En las obras menores que afecten a edificios catalogados se exigirán, además de planos y direcciones facultativas, los documentos, gráficos, fotografías y croquis que resulten precisos, en su caso.

3. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

Artículo 3.2.2. Requisitos del proyecto técnico.

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.

2. El proyecto técnico definirá, justificará y valorará las obras e instalaciones, amparándose en las normas de buena construcción y normas particulares de aplicación, con una presentación que facilite su inspección.

3. Las solicitudes de regularización urbanística de edificaciones no legalizadas se regirán, en cuanto a documentación técnica, por lo dispuesto en sus Ordenanzas Reguladoras.

Artículo 3.2.3. Documentación para la licencia de segregación o parcelación.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes, con expresión de sus superficies y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas y otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

c) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.

d) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación a escala 1:500 o menor. Con designación de cotas y situación de linderos.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán por triplicado.

Artículo 3.2.4. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Proyecto técnico, (incluido el estudio de seguridad y salud laboral).

c) En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:

- I. Demolición.
- II. Movimiento de tierras.
- III. Obras de fábrica.
- IV. Pavimentación.
- V. Abastecimiento y distribución de agua potable.
- VI. Evacuación de aguas y saneamiento.
- VII. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en este Plan para los Proyectos de Urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscritas por el promotor y su técnico.

5. Depósito de garantía. El solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en este Plan, de importe igual al 5% del presupuesto.

Artículo 3.2.5. Documentación para movimientos de tierras.

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o

construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

e) Incluido el Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

2. El Ayuntamiento podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 3.2.6. Documentación para la licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en este Plan.

b) Proyecto técnico por duplicado, en los casos en que la petición de la licencia afecte a competencias concurrentes. Habrán de adjuntar las autorizaciones y los ejemplares diligenciados, por los organismos competentes.

c) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte, o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafes a), b) y c) del párrafo 1 del artículo anterior y el acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 3 del propio artículo.

d) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

2. El proyecto técnico a que se refiere el apartado b) del número anterior, contendrá como mínimo, los siguientes documentos por triplicado y en formato UNE, debidamente visado y encuadernado:

a) Memoria con justificación de cumplir todas las ordenanzas y normas de aplicación, con atención especial al cumplimiento del Decreto 72/1.992, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas, CPI 96 y ley de protección ambiental.

b) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.

c) En su caso proyecto de telecomunicaciones y demás legislación aplicable.

3. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento

tos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación.

4. En virtud y además del número anterior, los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

5. El Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

Artículo 3.2.7. Documentación para la licencia de demolición.

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Dos ejemplares del proyecto de demolición.
- b) Dos ejemplares del proyecto de obra nueva.
- c) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.
- d) Estudios de seguridad.

Artículo 3.2.8. Documentación para la licencia de apeos.

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas y adoptar las medidas que eliminen los riesgos que eventualmente pudiera derivarse.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

Artículo 3.2.9. Condiciones para la licencia de vallados de obra.

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, que no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metros de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro de la valla, el Ayuntamiento fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el Ayuntamiento se estime preciso se ordenará la adopción de medidas de carácter extraordinario.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 3.2.10. Documentación para la licencia de grúas torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

2. La petición de licencia para instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

Artículo 3.2.11. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y

cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:

a) Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en este Plan; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

b) Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.

c) Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.

d) Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma. Incluido el Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

Artículo 3.2.12. Documentación previa a la licencia en suelo no urbanizable.

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.

b) Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.

d) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos a) y b), se presentará con la instancia:

a) Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características. Incluido el Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

b) Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.

c) Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.

d) Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos c) y d), junto con la instancia:

a) Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).

b) Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto que acredite la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente. Incluido el Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

c) Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.

d) Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.

e) Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos auxiliares que se pretenden o, en el tipo D, de la utilidad pública o interés social, con certificación acreditativa de la Dirección Provincial competente por razón de la materia, y de su absoluta necesidad de emplazamiento en el medio rural y licencia de instalación por razón del uso que se pretenda.

4. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

Artículo 3.2.13. Licencias de obras relacionadas en el Patrimonio Cultural.

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Las obras de demolición de edificios incluidos e el Conjunto Histórico declarado como BIC, aun que no hayan sido declarados o catalogados de forma individual, requerirá informe favorable de la Conserjería.

3. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

4. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo de el presente Plan General, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándose en la representación del conjunto.

5. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

6. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de presentación de proyectos para actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

7. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.

- a) Obras de reforma y ampliación:
- I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
 - II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
 - III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
 - IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
- b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
- I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
 - II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
 - III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
 - IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
 - V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.
- c) Solicitud de permiso de derribo total o parcial:
- I. Integración en el tejido urbano (1/500).
 - II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

8. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

9. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Capítulo IV del Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo. La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

Artículo 3.2.14. Obras, afecciones y organismos competentes.

Con carácter previo a la presentación ante el Ayuntamiento del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. Se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión al órgano competente.

CAPÍTULO III

Licencias de instalaciones y funcionamiento de actividades

Artículo 3.3.1. Solicitud de licencias.

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:

- a) Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
- b) Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.

3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los planes de ordenación vigentes.

5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

Artículo 3.3.2. Actividades inocuas y calificadas.

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

- a) Inocuas. Que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
- b) Calificadas. Las comprendidas en:

- Los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

- El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) queda no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y se considera como normativa sectorial complementaria.

- El Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos, se considera como normativa sectorial a aplicar, mientras que no quede derogado, a las actividades o instalaciones que le sea de aplicación y no contradiga lo establecido en la Ley 7/1994 y sus Reglamentos, aplicándose las normas particulares de diseño previsto en el mismo y en este Plan .

- Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, le sea de aplicación y en todo lo previsto en este Plan .

3. Las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la Ley de Protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes per-

tinientes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Las actividades Calificadas en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza se clasifica en:

a) Actividades incluidas en el Anexo 1, las cuales necesitan Evaluación de Impacto Ambiental, siéndole de aplicación el título I y II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre), así como las disposiciones que sean necesarias para su desarrollo dictadas por el Consejero de medio Ambiente.

b) Actividades incluidas en el Anexo 2, sometidas al trámite de Informe Ambiental según lo establecido en los artículos 22 a 31 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, y el Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan para el desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento por el Consejero de Medio Ambiente.

c) Actividades incluidas en el Anexo 3, cuya competencia ambiental es del Ayuntamiento y en las que procede la tramitación de Calificación Ambiental siéndole de aplicación el Título II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental en lo referente a Calificación Ambiental, y el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA de 11 de enero de 1996), así como cuantas disposiciones se establezcan por el Consejero de Medio Ambiente para el Desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento.

- El Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos, se considera como normativa sectorial a aplicar, mientras que no quede derogado, a las actividades o instalaciones que le sea de aplicación y no contradiga lo establecido en la Ley 7/1994 y sus Reglamentos, aplicándose las normas particulares de diseño previsto en el mismo y en este Plan.

- Ley 13/1999 de 15 de diciembre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, le sea de aplicación y en todo lo previsto en este Plan .

3. Las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la Ley de Protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Las actividades Calificadas en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza se clasifica en:

a) Actividades incluidas en el Anexo 1, las cuales necesitan Evaluación de Impacto Ambiental, siéndole de aplicación el título I y II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre), así como las disposiciones que sean necesarias para su desarrollo dictadas por el Consejero de medio Ambiente.

b) Actividades incluidas en el Anexo 2, sometidas al trámite de Informe Ambiental según lo establecido en los artículos 22 a 31 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, y el Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan para el desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento por el Consejero de Medio Ambiente.

c) Actividades incluidas en el Anexo 3, cuya competencia ambiental es del Ayuntamiento y en las que procede la tramitación de Calificación Ambiental siéndole de aplicación el Título II DE LA Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección

Ambiental en lo referente a Calificación Ambiental, y el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA de 11 de enero de 1996), así como cuantas disposiciones se establezcan por el Consejero de Medio Ambiente para el Desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento.

Artículo 3.3.3. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales.

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:

2. Para las inocuas:

- a) Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Informe técnico de actividad.
- c) Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
- d) Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
- e) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
- f) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.
- g) Fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.
- h) Plano de planta a escala 1:100.
- i) Informe sanitario.

3. Para las calificadas:

- a) Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
- b) Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.
- c) Certificado de la dirección facultativa.
- d) Dos ejemplares del Proyecto o Informe técnico de actividad suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, visado por el Colegio Profesional correspondiente integrado por los siguientes documentos:

- Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad. ajustándose a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.

- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 o 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.

- Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo

acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

7. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

8. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

9. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.

10. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en este Plan y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.

11. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.

12. Las actividades a las que resulta aplicable la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental Andaluza, seguirán el trámite que establece en su Reglamento según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

13. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

Artículo 3.3.4. El permiso de funcionamiento de la actividad.

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.

2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designado por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental, evaluación de impacto si fuere una actividad calificada.

3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en este Plan y la legislación urbanística.

4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas co-

rectoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.

6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:

a) Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.

b) Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.

c) Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso:

- Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.

- Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.

- Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios y demás normativas.

d) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.

e) Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.

f) Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otra que el Ayuntamiento exija conveniente.

8. Caducarán las licencias de apertura y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 3.3.5. Procedimiento de concesión de instalación de actividades.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se consideren en este Plan .

2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92, del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 3.3.6. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o la actividad.

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades

industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.

c) Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.

e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:

- Seguridad estructural del edificio.
- Aislamiento.
- Las medidas contra incendios.
- El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Supresión de barreras arquitectónicas.
- Otras normativas sectoriales de aplicación.

f) Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.

g) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.

h) Alta en los Impuestos de Actividades Económicas (I.A.E.) y sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.

2. Si la actividad se encuentra calificada y por consiguiente necesaria de Calificación Ambiental, memoria y calificación conforme a las determinaciones del art. 9 del Reglamento de Calificación ambiental.

3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

CAPÍTULO IV

Ejecución de las obras

Artículo 3.4.1. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e) Adaptar medidas necesarias para evitar ruidos y formación de polvo innecesarios.

f) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

b) Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado con aviso previo.

c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d) Plan de Seguridad y Salud Laboral con acta de aprobación.

e) Copia del plano agregado en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 3.4.2. Dirección facultativa.

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo; constará en la misma, además, la fecha de la licencia de obra y el nombre y número de documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

b) Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

2. Toda la obra indicada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 3.4.3. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Normas que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se sus-

penderán las obras sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 3.4.4. Comunicación de las conclusiones de las obras y licencia de primera utilización.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de 1ª utilización, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.

b) Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 o 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

c) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

d) Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.

e) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

f) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. Las empresas administradoras de agua, gas y electricidad, se abstendrán de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo o se produzca expresa autorización municipal.

Artículo 3.4.5. Devolución de los depósitos y cancelación de los avales.

1. Al otorgarse la licencia de primera utilización, procederá a la devolución del depósito, cancelación del aval bancario constituido o liberalización de la afeción, conforme a lo

dispuesto en este Plan, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garante.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación están pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos, cuyo importe garantice el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas satisfactoriamente.

TÍTULO IV

DE LA CONSERVACIÓN Y LA RUINA

CAPÍTULO I

Deberes de conservación

Artículo 4.1.1. El Deber de Conservación.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública. El destino será preferentemente el inicialmente concebido.

2. Se consideran incluidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a la seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en este Plan.

3. A los efectos establecidos en el número anterior, se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos:

a) En urbanizaciones:

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

b) En construcciones:

- Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra cauces.
- Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que pueden lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.
- Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e

iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.

- Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

- Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- Las fachadas de las construcciones deberán mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de los materiales de revestimiento.

c) En solares:

- Todo solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en este Plan, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes.

- Los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios. Se tendrá cuidado para mantener limpias las medianeras evitando las filtraciones de agua a las fincas colindantes.

4. Se podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación por motivos de interés turístico o estético en los siguientes casos:

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

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

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

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

Artículo 4.1.2. Control de la obligación de conservación.

1. El Ayuntamiento, ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización. Para determinar este plazo se valorará la entidad de las obras necesarias y la existencia o no de peligro inminente.

2. Una vez recaída la orden de ejecución, el propietario deberá presentar un proyecto de ejecución en el que se recojan las obras ordenadas para la conservación y las condiciones en que hayan de ejecutarse. En los casos de urgencia debidamente razonados, las obras se comenzarán en el plazo indicado sin presentación del proyecto, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia.

3. Transcurrido el plazo sin haber ejecutado las obras, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además, se requerirá al propietario o administrador la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla, se llevará a cabo por la Administración, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.

4. El coste de las obras necesarias contenidas en el límite del deber de conservación, en virtud de lo dispuesto en los números anteriores, se sufragará por el propietario.

5. Sin perjuicio de la sanción económica que corresponda, la Administración en los supuestos de no-ejecución de las obras de conservación requeridas, estará facultada para utilizar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. Esta expropiación puede ser de todo el inmueble o parcial, o afectando exclusivamente a la fachada.

Artículo 4.1.3. Obligaciones de conservación específica del Patrimonio Catalogado.

1. Las Administraciones competentes podrán ordenar la ejecución de obras y adopción de medidas en orden a la correcta conservación, mantenimiento y custodia de los bienes catalogados, ejerciendo la acción sustitutoria si las órdenes de ejecución fueran incumplidas.

2. El incumplimiento del deber de conservación de bienes catalogados faculta a la Administración para ejercer la expropiación.

3. La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada por incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan General, 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.

4. Los inmuebles catalogados no podrán ser declarados fuera de ordenación por instrumentos de planeamiento, sin la modificación previa del Plan General.

CAPÍTULO II

Estado ruinoso de la edificación

Artículo 4.2.1. Condiciones para la declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 4.2.2. Supuestos que no implican necesariamente ruina.

1. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán

tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

Artículo 4.2.3. No exención del deber de mantenimiento de la seguridad.

La declaración de ruina no exime al titular del inmueble de adoptar aquellas medidas de carácter provisional y urgente necesarias por motivos de seguridad hasta tanto se acometan la demolición.

Artículo 4.2.4. Procedimiento para la declaración de ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

2. En el caso de ruinas no inminentes se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto.

Incluido el Estudio de Seguridad y Salud Laboral y demás documentación que corresponda.

3. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite así mismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina económica se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar.

5. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

6. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos.

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

7. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará así mismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

8. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que

podieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

9. En los supuestos de declaración de ruina, el plazo para la solicitud de licencia será de un año a contar desde aquella declaración.

10. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, o incluidos en Conjuntos Históricos y entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991, de 3 de Junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. (art. 24).

Artículo 4.2.4. Procedimiento para la declaración de ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

2. En el caso de ruinas no inminentes se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto.

Incluido el Estudio de Seguridad y Salud Laboral y demás documentación que corresponda.

3. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite así mismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina económica se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar.

5. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

6. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos.

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

7. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará así mismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

8. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

9. En los supuestos de declaración de ruina, el plazo para la solicitud de licencia será de un año a contar desde aquella declaración.

10. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, o incluidos en Conjuntos Históricos y entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991, de 3 de Junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (art. 24).

11. La firmeza de la declaración de ruina en bienes catalogados no presupone la autorización de su demolición; debiendo los organismos competentes establecer las medidas oportunas respecto de la conservación de los elementos de interés.

12. El Ayuntamiento notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan General y en todos los inmuebles del Conjunto Histórico declarado BIC.

TÍTULO V

DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.0.1. Aplicación y ámbito.

1. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que se redacten, desarrollando o completando el presente Plan General, se atenderán a las especificaciones aquí contenidas.

2. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad, tanto en Suelo Urbano como en Suelo No Urbanizable o urbanizable.

CAPÍTULO I

Condiciones de la parcela

Artículo 5.1.1. Parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

2. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación, la calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre, y su régimen jurídico específico.

Artículo 5.1.2. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan General, ubicada en Suelo Urbano.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes normas mínimas para ser edificables:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía abierta al uso público que tenga pavimentada la calzada, ejecutadas las aceras, en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92, para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad, y disponga de abastecimiento y evacuación de aguas en conexión inmediata con las redes generales, así como suministro de energía eléctrica, todo ello con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad

exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 5.1.3. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan General o en aquellas otras que la desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.

2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4. Alineación oficial de fachada. Señala el límite a partir del cual se levante la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificios impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de planta primera, y tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.

5. Rasante oficial. Será la establecida en el Plan Especial, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la actual establecida por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

6. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

7. Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.

8. Finca fuera de alineación. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

9. Retranqueo. Se define como la distancia, establecida por las Normas Urbanísticas, entre la alineación oficial o el lindero en su caso y la línea de la edificación.

10. Se considera inúndable toda la zona situada a una cota inferior a 108 m conforme al Plan de Inúndabilidad presentado junto a estas ordenanzas. Para edificar por debajo de esta cota se realizarán las medidas correctoras.

Artículo 5.1.4. Parcela mínima y frente mínimo y máximo.

1. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones en las que la totalidad de las parcelas que integren dicha actuación no respeten las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y, en su caso, retranqueo de edificación, establecida en las Normas Particulares para cada Zona de Ordenanzas.

2. Los terrenos máximos de fachada responderán a la modulación existente en la edificación tradicional de la zona, debiendo en cada caso modular las nuevas construcciones su altura volumen, apariencia y ritmos edificatorios a las circunstancias de su entorno.

CAPÍTULO II

Condiciones de volumen

Artículo 5.2.1. Definiciones.

1. Superficie edificable total o superficie máxima construable será la definida por el PGOU, o en su caso el sumatorio de

las ocupaciones de cada planta permitidas por las Normas en cada parcela.

2. Superficie ocupada. Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluyendo sopórtales. En edificios con patio interior privado susceptible de ser cubierto con elementos ligeros (montera, lonas, etc.) y no pisables, éste se considerará como tal en la planta baja.

3. Ocupación máxima de parcela. Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

4. Superficie edificada por planta. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. A efectos de superficie edificada de terrazas y cuerpos volados cerrados como máximo en tres de sus caras computarán como el cincuenta por cien de su superficie forjada o cubierta. Quedan excluidos de ser computados como superficie edificada los sopórtales, pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela.

5. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas e instalaciones complementarias, por encima de la rasante oficial.

6. Planta. Es toda superficie forjada practicable y cubierta, o susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, balcones, áticos) sobre rasante. Las plantas bajo rasante, no se computarán a los efectos de altura de la edificación.

7. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada que podrá ser, según las alineaciones establecidas en los Planos y Normas, de uso público o privado.

8. Fondo edificable. Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define las alineaciones oficiales, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

Artículo 5.2.2. Altura máxima y número de plantas.

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

2. Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados en cualquier grado por el presentes PGOU y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio, siempre y cuando no supere el número de plantas que marquen las Normas.

3. En los demás casos de aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas a altura máxima de cornisa correspondiente a su zona indicadas en las Normas Particulares.

4. Por encima de estas alturas máximas, y salvo que esté expresamente prohibido en las Normas Particulares de cada subzona, sólo se podrán elevar, cajas de escaleras, elementos complementarios y usos vinculados a la planta inmediatamente inferior, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30° (50%) que se apoya en el lado superior, de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de la altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta, así como que no excedan del 30% de la superficie de la última planta.

5. El número de plantas será el señalado en los planos y en las Normas Particulares para cada una de las zonas, manzanas o parcelas. En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas, salvo que las condiciones particulares de la zona establezcan lo contrario.

6. La altura específica para una manzana o parcela señalada en los planos de ordenación, prevalecerá para dicha manzana o parcela en el caso de contradicción con la determinación genérica de altura máxima establecida en la ficha correspondiente de las Normas Particulares para la subzona en la que se encuentre.

7. No se admitirán «entreplantas», salvo diferentes niveles dentro de una planta que formen parte del mismo local, con una superficie inferior al 30% de la ocupación de cada planta, con la que deberán formar una unidad de composición y que, en ningún caso, podrán manifestarse a fachada.

Artículo 5.2.3. Medición de la altura y del número de plantas.

1. La altura y el número de plantas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, no pudiendo sobrepasar 1,20 m de la cara superior de forjado. En el lado de mayor diferencia de cota en esta fachada no será superior a 2,20 m, pudiéndose escalonar la edificación para cumplir esta condición, tomándose en ese caso al punto medio de cada volumen escalonado.

2. En el número total de plantas se incluirán los semi-sótanos que sobresalgan más de un metro veinte (1,20 m) el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con sopórtales.

3. Cuando un mismo solar diese a dos calles con distintas rasantes oficiales la altura máxima se aplicará por cada una de ellas, debiendo producirse el cambio de altura en la mitad del solar, salvo que se especificara lo contrario en los planos o en las Normas Particulares.

Artículo 5.2.4. Altura libre mínima.

1. En edificios de nueva planta que se levanten en parcelas en las zonas con valores arquitectónicos, la altura libre entre las plantas será sensiblemente igual a la de los edificios catalogados contiguos, si existiesen.

2. En los demás casos la altura libre mínima de planta baja y de pisos será la fijada en las Normas de las Viviendas de Protección Oficial siendo de 3,5 metros en planta baja en usos no residenciales, sin perjuicio de las condiciones particulares exigidas para cada actividad.

Artículo 5.2.5. Medianerías o paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada o plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que ésta estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas en lo referente a su revestimientos.

4. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

5. La altura de la división o separación será al menos de 2,50 m y los pretiles de las azotes de 1 m.

Artículo 5.2.6. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c) Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 5.2.7. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Artículo 5.2.8. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 5.2.9. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de cinco (5) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los treinta (30) centímetros de altura.
- c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de treinta (30) centímetros.
- d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de cuarenta (40) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 5.2.10. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de

lo que para determinadas zonas pueda establecer las presentes Normas.

La altura sobre el acerado será como mínimo de 2,50 m.

Artículo 5.2.11. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 5.2.12. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, en el conjunto histórico estos serán de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquéllos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

CAPÍTULO III

Características morfológicas

Artículo 5.3.1. Morfología.

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta del núcleo urbano. Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial del núcleo urbano; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares del Plan General así lo permiten.

Artículo 5.3.2. Manzana compacta.

Es la disposición morfológica característica del núcleo urbano tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

Artículo 5.3.3. Manzana cerrada.

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a la altura de la edificación.

Artículo 5.3.4. Manzana abierta.

Disposición morfológica de las mismas características que la anterior pero en el cual el espacio libre interior o patio interior de manzana se abre por uno de sus lados al exterior, total o parcialmente.

Artículo 5.3.5. Manzana con edificación aislada.

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana.

CAPÍTULO IV

Características tipológicas

Artículo 5.4.1. Tipologías.

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes:

1. Residencial Unifamiliar:
 - Aislada.
 - En hilera.
2. Residencial Colectiva o Plurifamiliar.
3. Actividades Económicas.
4. Equipamiento.

Artículo 5.4.2. Residencial unifamiliar.

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela. Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1. Residencial Unifamiliar Aislada: Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar en Hilera: Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Artículo 5.4.3. Residencial colectivo.

Es la edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo familiar, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sean en horizontal o vertical la disposición de la edificación.

Artículo 5.4.4. Actividades económicas.

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente actividades no residenciales, autorizándose en algunos casos el uso de viviendas, según se establece en las Normas Particulares.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo,

las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Económicas en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

Artículo 5.4.5. Equipamiento.

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada Zona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

TÍTULO VI

DE LAS CONDICIONES DE USO E HIGIENE

CAPÍTULO I

Disposiciones generales sobre los usos

Sección 1.ª Clasificación de los usos

Artículo 6.1.1. Clases de uso del suelo y de la edificación.

1. A los efectos de este Plan General y de las que, en su desarrollo se incluyan en los Planes Parciales o Especiales, se establecen los siguientes criterios de clasificación tipológicas de los usos o actividades del suelo o de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen:

- a) Por su nivel de definición en el planeamiento: globales y pormenorizados.
- b) Por su tolerancia o compatibilidad: admisibles, limitados y prohibidos, (incompatibles o ilegales).
- c) Por su grado de salubridad: inocuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres, nocivos y peligrosos).
- d) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.
- e) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales o colectivos).
- f) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados.

2. Estos criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades, adoptados con referencia a su interpretación urbanística a los efectos de este Plan General, definirán cada uso o actividad por la conjunción respectiva de todos los criterios en cada uso concreto, bien por ser mandatos del Plan General o por ser potestad de los particulares al establecer la actividad o abstenerse, con las limitaciones que, en cada caso, se señalen.

Artículo 6.1.2. Usos globales y pormenorizados.

1. A efectos de las determinaciones del planeamiento, se establecen los siguientes usos globales:

- a) Uso de actividades primarias.
- b) Uso de actividades económicas y servicios privados.
- c) Uso residencial.
- d) Uso de equipamientos y servicios públicos.
- e) Espacios libres destinados a parque o jardines.
- f) Redes de infraestructuras de comunicaciones e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los anteriores usos globales dominantes pueden desarrollarse en usos más detallados, con tipologías y situaciones relativas a la naturaleza de su utilización, que definan zona con destinos específicos de usos pormenorizados.

Artículo 6.1.3. Uso según su tolerancia o compatibilidad.

1. Los usos, según su grado de tolerancia o compatibilidad entre sí y según su localización relativa en el espacio o situación, pueden ser, en virtud de este Plan General.

- a) Admisibles (A).
- b) Limitados (L).
- c) Prohibidos (P).

2. Son usos admisibles, señalados con la letra (A), los que están tácita o expresamente autorizados o tolerados en la regulación de las zonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos. Los usos admisibles, según el carácter y condiciones que se les asignen en el planeamiento, podrán ser:

a) Exclusivos: Los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada (a conservar, en su caso).

b) Excluyentes: Aquéllos que, de existir ya o implantarse «ex novo» en un lugar o zona, hacen incompatibles con ellos a los demás que se localizaran en su entorno.

c) Alternativos: Aquéllos usos que pueden ser intercambiables en la misma localización o edificio, pero con carácter excluyente (o uno u otro) sin poder coexistir simultáneamente.

3. Son usos limitados (L), aquéllos cuya admisibilidad las Normas condicionan determinados requisitos y designe como:

a) Compatibles, aquéllos que bajo determinadas condiciones, pueden simultanearse o coexistir:

- Con unos usos globales o pormenorizados y otros no.
- Con situaciones relativas de localización espacial concretas en edificios o espacios.

b) Condicionales: Aquéllos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno (peligrosas, aeropuertos, militares, etc), siendo excluyentes o compatibles con otros, pero incompatibles con los demás, incluso limitando la edificación o alturas admisibles. En este criterio tipológico se incluye el concepto de uso principal de la parcela o edificación, por ser dominante en la misma y condicionante de las que en ella se ubiquen.

c) Condicionados: Aquéllos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos, junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de uso secundario o auxiliar, respecto al principal de la parcela o edificio, por venir condicionado por éste y ser complementario del mismo.

4. Son usos prohibidos (P), aquéllos cuya implantación no está permitida expresamente por el Planeamiento o por las disposiciones generales promulgadas en materia de derechos, seguridad, salubridad o disciplina. Los usos prohibidos (P), podrán ser:

a) Incompatibles, aquéllos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir:

- Con unos usos concretos, aunque sí puedan junto a otros.
- Con unas situaciones relativas de localización espacial concretas, aunque sí puedan en otras.
- Con ambos grupos de condiciones recíprocamente consideradas.

b) Ilegales, aquéllos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

Artículo 6.1.4. Usos según su temporabilidad.

1. Los usos o actividades, según el tiempo de su permanencia, duración o condiciones de implantación, podrán ser permanentes, temporales, provisionales, diarios y ocasionales.

2. Son Temporales, aquéllos establecidos por plazo limitado o por el tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística. También llamados «en precario», cuando existiendo con anterioridad a la entrada en vigor de la norma o regulación que declara «fuera de ordenación» bien a la actividad propiamente dicha o a la edificación o instalación donde ésta se ubica, no obstante, se tolera su permanencia, continuidad o traspasos hasta que por una u otra razón sean suprimido o sustituido.

3. Son Provisionales, aquéllos que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse con carácter eventual.

4. Se entiende que los usos o actividades no expresamente prohibidas (P), o limitados (L), o calificados, serán admisibles (A) en todo espacio físicamente susceptible de albergarlos; salvo otros motivos de vecindad, molestias no reguladas u otras causas fácticas que, mediante la participación y la acción públicas, lo hicieran inadecuado o inadmisibles en ese espacio o lugar concretos.

5. Los usos globales, pormenorizados o por grupos existentes a la entrada en vigor del Plan General, en el Suelo No Urbanizable y en el Suelo Urbano, que estuviesen expresamente señalados en las Normas o en los planos, o genéricamente identificados con el carácter de usos o actividades a conservar (sitios catalogados, zonas con tal uso dominante, exclusivo, excluyente o condicionante), y en general, todos los usos productivos y los de servicio o uso público señalados por las Normas, no podrán ser transformados en ningún otro uso que no sea productivo o público respectivamente, y equivalente al que poseyeran actualmente.

Artículo 6.1.5. Usos según la naturaleza de su utilización.

1. Los usos o actividades según la naturaleza de su utilización pueden ser públicos o privados.

2. Son usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público, ya sean gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados.

3. Son usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo u oneroso.

Artículo 6.1.6. Usos según la titularidad del dominio.

1. Los usos o actividades según la titularidad del dominio o la posesión y explotación de la actividad pueden ser de titularidad pública o de titularidad privada.

2. Son de titularidad pública, los que pertenezcan a la Administración en régimen demanial.

3. Son de titularidad privada los de los particulares o de entes públicos que sean patrimoniales o de propios.

CAPÍTULO II

Usos y actividades primarias

Artículo 6.2.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por usos y actividades primarias, a las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a dicha producción, así como aquellas cuya principal actividad sea la extracción o primera transformación de materias primas del suelo o subsuelo. Las actividades de elaboración, procesamiento, manufacturación o almacenamiento de los productos agrarios se incluyen en las actividades industriales.

2. Las actividades primarias comprenden:

- Caza y Pesca.
- Silvicultura y servicios forestales.
- Producción ganadera y avícola.
- Producción agrícola.
- Servicios agrícolas y ganaderos.
- Industrias extractivas.

Artículo 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones.

1. Todos los usos primarios podrán localizarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable, tanto para crearse por primera instalación como para alterarse o transformarse los ya existentes, sin más limitaciones especiales, salvo los que no sean aconsejables por las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo.

2. Los usos o actividades primarias que también pueden admitirse en el Suelo Urbano y en los asentamientos rurales, salvo las limitaciones específicas derivadas de la legislación de las actividades calificadas y de cada zona concreta, son agrícolas, en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que les son propias. En suelo urbanizable, mientras no sea urbanizado, podrán cultivarse o producirse los usos de producción agrícola en condiciones de higiene en tanto que usos provisionales y no incompatibles.

3. Las instalaciones precisas para desarrollar los usos primarios acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, respetando las condiciones de este Plan General.

4. Las instalaciones de las Industrias de Extracción, se ajustarán a las condiciones y limitaciones establecidas en las normas de protección de recursos naturales y en las particulares de las presentes ordenanzas así como por las previsiones del vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz. En todo caso, será necesario formular un Estudio de Impacto Ambiental y formalizar aval por el importe del 115% del coste de financiación de las labores de restauración. En ningún caso se admitirán las actividades extractivas en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Además de las prescripciones de la LOUA.

CAPÍTULO III

Usos de actividades económicas y servicios privados

Artículo 6.3.1. Definición y clasificación general.

1. A efectos de este Plan, se define como uso de actividades económicas y servicios privados:

a) Las actividades del sector secundario realizadas en establecimientos o lugares dedicados al conjunto de operaciones fabriles para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación, elaboración o fabricación para posteriores transformaciones, incluso envasado, almacenamiento, transporte, distribución, reparación o recogida, en operaciones de gran escala o en unidades, talleres o plantas de menor escala.

b) Se asimilarán al presente uso los almacenes, los servicios domésticos de escasa entidad industrial, los talleres artesanales de cualquier índole que fabriquen o manipulen productos para elaborar, reparar, transformar o vender como mercancías.

c) Las actividades del sector terciario que se destinan a la prestación de servicios o a la distribución de bienes de consumo en empresas privadas, y excepcionalmente públicas, del ramo de la hostelería y los servicios burocráticos y financieros,

así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos.

2. El uso global de actividades económicas y servicios privados, para los fines de este Plan, se clasifica en:

1) Uso pormenorizado industrial y almacenamiento como: Industrias manufactureras en general o Almacenes.

2) Usos pormenorizado talleres industriales, artesanales y de servicios como: taller doméstico y servicios artesanales, taller artístico, talleres del automóvil, transportes o garaje-aparcamiento.

3) Uso pormenorizado de hostelería como: Establecimientos sin espectáculos, establecimientos con espectáculos y bar musical, servicios de hospedaje o camping, campamentos turísticos.

4) Uso pormenorizado de oficinas: Bancos y oficinas, agencias y otros o servicios privados profesionales.

5) Uso pormenorizado de comercio: Comercio diario al por menor. comercio ocasional al por menor.

Artículo 6.3.2. Definición y clasificación de industrias manufactureras.

Corresponde a las actividades de las siguientes agrupaciones de la CNAE: Industria de productos alimenticios y bebidas; industria del tabaco, industria textil; industria de confección y la peletería, preparación, curtido y acabado del cuero; Industria de la madera y el corcho; Industria del papel; edición artes gráficas y reproducción de soportes grabados, Industria química.

Fabricación de productos del corcho y materias primas; Fabricación de otros productos minerales no metálicos; Metalurgia; Fabricación de productos metálicos excepto maquinaria y equipo; Industria de la construcción de maquinaria y equipo mecánico.

Fabricación de maquinaria de oficina y equipos informáticos; fabricación de maquinaria y material eléctrico; fabricación de material electrónico; fabricación de equipos e instrumentos médico-quirúrgicos de presión, óptica y relojería; fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques; fabricación de otro material de transportes; fabricación de muebles y otras industrias manufactureras.

Artículo 6.3.3. Criterios de control ambiental en locales para industrias.

1. A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades reguladas tanto en las disposiciones legales generales como por el Plan General y demás Ordenanzas municipales, se incluyen a continuación los criterios básicos a tener en cuenta.

2. Las condiciones de funcionamiento de cada actividad se determinarán desde los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidad de fuego y explosión: todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan productos inflamables o materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión; así como los equipos adecuados, para

combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos de la Administración, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a viviendas. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de industria a asentar en polígonos industriales.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas: no se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

c) Ruido: se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) y su determinación se efectuará en los lugares de observación del párrafo 2 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la industria, en condiciones de industria parada y totalmente funcionando, de día y de noche para comprobar el cumplimiento de los límites recogidos en la Orden de 23 de Febrero que desarrolla el Decreto 74/1996 (Reglamento de Calidad del Aire). En todo caso, entre las 21 h y las 8 h, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose portal el ambiente si los valores puntas accidentales.

d) Deslumbramientos: desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de este artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

e) Emisión de gases: En ningún caso se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

f) Vertidos industriales: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

4. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres, bien sean actividades de oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, mantenimiento, aparatos elevadores, etc.

5. Serán de aplicación las normas de control ambiental establecidas en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 6.3.4. Definición de almacenes.

1. Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de los productos,

se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente. Se incluyen los almacenes de todas las industrias anteriores, con las del transporte y del comercio al por mayor.

2. Las naves de almacenajes, tienen, a efectos de definición de edificio, las características expuestas para la edificación industrial. Cada nave podrá albergar más de un establecimiento, y tener las instalaciones auxiliares, locales de oficinas, etc., que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad.

Artículo 6.3.5. Condiciones de los locales de almacenes.

1. Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas así como las disposiciones vigentes en la materia.

2. No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a la industria en medio rural.

3. Cumplirán las demás condiciones impuestas para el uso industrial.

Artículo 6.3.6. Definición y clasificación de talleres y servicios artesanales.

1. Comprende las actividades industriales y artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor que no generan molestias a los usos residenciales o similar próximos.

2. Se incluyen las actividades no clasificadas o las que, siéndolo, corrijan suficientemente las causas de su clasificación referentes a las divisiones 1 a 5 de la CNAE, y que, en ningún caso, sobrepasen los 300 m²; así como el comercio al por mayor de recuperación de productos, reparación de artículos eléctricos del hogar y del cuero o calzado, relojes, restauración de obras, fotografía, óptica, juguetes, música, etc., estudios de cinematografía, estudios de radio difusión y televisión, prestación de servicios personales de lavandería, tintorería, institutos de belleza, saunas, masajes, peluquería, estudios fotográficos, baños públicos, y todas las formas de artes y oficios artesanales de producción que no generen molestias.

3. Se clasifican en cuatro categorías, según las actividades, situación admisible y superficie:

- Talleres industriales.
- Talleres artesanales.
- Servicios personales.
- Talleres domésticos.

Artículo 6.3.7. Condiciones de los locales de talleres y servicios artesanales.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

b) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

c) Deberán tener ventilación e iluminación, ayudada por ventilación forzada si es necesario.

d) El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.

e) Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa que para este fin se acompaña para los usos industriales y talleres en general.

Artículo 6.3.8. Definición y condiciones de talleres artísticos.

1. Comprenden las actividades artísticas o creativas de carácter privado realizadas por escultores, pintores, grabadores, artes gráficas, danza, música, publicidad, estudios de teatro y análogas actividades de profesionales liberales, artistas y literarios, no incluibles en talleres artesanales ni talleres domésticos, ni en oficinas, despachos, consultas, servicios privados o similares. Se refiere a las actividades en las que pueden usarse motores, máquinas, domésticas, música o vibraciones que pueden causar molestias a los vecinos y ser compatibles con la vivienda del poseedor del taller, estudio o local formando parte de la misma unidad habitacional.

2. Solamente podrán ubicarse, además de en edificio exclusivo, o en plantas baja y sótanos, en el último piso o ático, cuando no implique el acarreo de materiales ni utilizar motores de potencia superior a 0,03 Kw/m². En las demás posiciones se acogerá a los índices y parámetros de los talleres domésticos de otra categoría.

Artículo 6.3.9. Definición y condiciones de talleres automovilísticos.

1. Se entiende por talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, motos, bicicletas, recauchutados, remolques, carrocerías, chapistería o similares, y talleres de lavado y engrase; excluyéndose los locales de venta y exposición de vehículos y venta de accesorios.

Artículo 6.3.10. Definición y condiciones de transporte de viajeros.

1. Comprende los locales destinados a albergar las actividades del transporte urbano de viajeros, interurbano, o de mercancías por carretera, o a servir de estación, parada o garaje-aparcamiento para los vehículos autobuses o camiones con este fin, incluso de reparación y conservación.

Artículo 6.3.11. Definición y clasificación de uso de hostelería.

1. Comprende aquellas actividades exclusivas o predominantes dedicadas a la prestación de servicios públicos virtuales o impropios del ramo de la hostelería, como restaurantes, bares y comedores y al ramo de alojamiento temporal de las personas en hoteles, residencias, colegios mayores, hostales, apartamentos y campamentos de carácter turístico.

2. Se subdivide este uso pormenorizado, en los siguientes grupos:

Establecimientos de hostelería, sin espectáculos: Comprenden los establecimientos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y bebidas para consumir en el mismo, y que no presentan espectáculo y/o baile, reproducciones musicales y/o video-musicales, tales como restaurantes y cafeterías, tabernas, bares, cafés, heladerías, etc; no incluyéndose los restaurantes o cafés que funcionen conjunta y exclusivamente para oficinas, hospedaje, comedores en centros de trabajo, estudiantil, etc., que se considerarán uso anexo o condicionado del respectivo establecimiento a cuyo fin sirven.

Establecimientos de hostelería, con espectáculos: Comprende aquéllos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y/o bebidas para consumir en el mismo y similares, y contemplen espectáculos, baile y/o reproducciones o emisiones musicales, no incluyéndose cuando funcionen conjuntamente con hospedaje. En este grupo se incluyen las discotecas y los llamados bares musicales.

Hospedaje: Comprende aquéllos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva o principal consiste en el alojamiento temporal o limitado de personas, conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-resi-

dencia, o los mismos con restaurante, apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos, como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores, junto con los servicios de comedor respectivos y anexos, no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

Campamentos turísticos: Comprende aquellas instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente al servicio del alojamiento temporal o estacional con carácter turístico, tales como «campings», albergues y campamentos, «caravanning», centros, casas y colonias de vacaciones, casas de reposo, alojamientos turísticos de entidades oficiales o particulares para uso de sus afiliados, socios o empleados, etc.

Artículo 6.3.12. Situaciones y posiciones compatibles de cada grupo de actividades.

1. Los grupos de usos pormenorizados anteriores podrán admitirse, como máximo, en las siguientes situaciones y posiciones.

Hostelería sin espectáculos y/o vivienda, abierta al público en general, accesible desde la vía pública y con entrada independiente de otros usos anexos, se permite en todas las posiciones.

Hostelería con espectáculos o similares, por razón de sus ruidos, molestias al vecindario o aglomeraciones, se permite únicamente en edificio exclusivo para tal fin, con las debidas medidas de insonorización interior y en las medianerías.

Hospedaje y hoteles, autorizados en cualquier posición y situación. Cuando incluyesen restaurantes públicos o espectáculos, anexos al mismo establecimiento, acomodarán su situación a la respectiva más desfavorable y menos molesta al vecindario de estos usos complementarios y condicionantes.

2. Los usos existentes que no cumplan con la situación señalada modificarán la misma, incrementarán las medidas de seguridad e insonorización.

Artículo 6.3.13. Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

1. Los grupos de Hostelería, además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicio exigido por la legislación específica hotelero-turística y de espectáculos, simultánea y respectivamente, cumplirán las demás condiciones de los locales del uso pormenorizado comercial.

2. En el uso de hospedaje en general, por el carácter residencial del mismo, se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Las condiciones especiales, higiénicas y de servicios correspondientes al uso de vivienda unifamiliar, excepción hecha de las condiciones de programa mínimo o de superficies de cocina o estancia comedor para los hospedajes superiores a 15 camas (200 m²).

b) Las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios así como a las de seguridad, acústicas, térmicas, etc., correspondientes al uso de vivienda unifamiliar.

c) Dado el carácter colectivo y el número importante de personas que pueden alojar, será además de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellas materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación por afinidad de uso.

3. Los usos hoteleros se sujetarán a las demás disposiciones específicas de la legislación turística.

4. Los usos de establecimientos de hostelería con espectáculos públicos, cumplirán lo que les sea de aplicación, por sus dimensiones y capacidad con la normativa reglamentaria de Policía, Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5. En general, en estos establecimientos públicos, cuando se hallen en zonas residenciales, en calles con uso predominante de vivienda muy próximos a ella, además de las limita-

ciones de posición y situación impuestas a los mismos por el ruido o molestias que generan, no podrán emitir o producir ruidos o sonidos cuya percepción en el exterior de los establecimientos, en las medianerías o pisos superiores de otros usos, o en la vía pública exceda de:

Entre las 8 y 22 horas: 45 dBA.

Entre las 22 y 8 horas: 30 Dba.

Artículo 6.3.14. Definición y clasificación de uso de oficinas.

1. En este uso pormenorizado de oficinas se comprenden las actividades de prestación de servicios privados de interés público o personal, de carácter administrativo o burocrático prestados a la colectividad en general por empresas, establecimientos o personas privadas y, excepcionalmente, públicas.

2. Se dividen en dos grupos, por el carácter abierto, masificado y público o personal y restringido:

Bancos y otros servicios: Como intermediarios del comercio en general; editoriales; agencias de viajes; intermediarios del transporte; bancos, seguros; alquiler de máquinas, vehículos, bienes, muebles; servicios de limpieza; asociaciones de diversa naturaleza y agencias de servicios domésticos.

Servicios privados profesionales: Como consultores o auxiliares financieros, de seguros, inmobiliarios; despachos o bufetes jurídicos, estudios técnicos de consultoras, publicidad, etc.; despachos para alquiler de viviendas y locales; consultas privadas de médicos y odontólogos, practicantes, matronas, técnicos sanitarios, clínicas veterinarias y estudios fotográficos sin laboratorio; excluyéndose los despachos o estudios privados profesionales no públicos anejos a vivienda, o los talleres domésticos.

Artículo 6.3.15. Condiciones de la edificación y de los locales de uso oficinas.

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les corresponda.

2. Son condiciones de carácter general:

a) La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.

b) Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:

1.º Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

2.º Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

c) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completa con ventilación artificial en las piezas no vivideras. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se aplicarán idénticas normas que en el uso comercial. En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación vigente.

e) Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales, que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación vigentes así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

f) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. Son condiciones específicas:

a) Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la entreplanta, serán indivisibles de la planta baja.

b) La altura libre mínima para semisótano será de 2,70 m y de 3 m para sótano.

c) Las escaleras de comunicación entre estas plantas, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

4. Los niveles sonoros de emisión de ruidos o vibraciones en el exterior de las oficinas, de día y de noche, serán como los del uso de hostelería.

5. En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un hueco de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, cerrado y ventilado, practicable en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de cubos de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales.

Artículo 6.3.16. Definición y clasificación de uso comercial.

1. Se comprenden en este uso pormenorizado las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor; tales como alimentación, bebidas y tabaco; textiles, confección y calzado; farmacias, perfumería y droguería; equipamiento de hogar; automóviles y accesorios. A los efectos de la presentes Normas se considera el uso pormenorizado comercial cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento de dimensión no superior a los 750 m². Las mismas actividades con superficie superior a ésta se clasificarán en los usos de almacenamiento o centros y servicio terciarios, según correspondan.

2. Se clasifican las actividades de este uso pormenorizado comercial, según dos grandes grupos, por el carácter temporal de la frecuencia de su demanda de consumo, y la dispersión o concentración espacial de su implantación, acercándose a los consumidores (diario) o buscando la centralidad del mercado (ocasional).

Comercio diario. Comprende la venta al por menor de aquéllos establecimientos o secciones destinadas a la alimentación (frutería, lecherías, carnicerías, pescaderías, panaderías, confiterías, vinos, ultramarinos, tabacaleras, frutos secos, etc., y libros, papelería y periódicos.

Comercio ocasional. Comprende los demás comercios de menor de esta agrupación, clasificándolos por actividades más detalladas, dada su distinta incidencia en el Pueblo y calidad ambiental, del modo siguiente:

- Textil, confección, calzado y cuero.

- Farmacias, perfumería y droguería, higiene y belleza.

- Equipo del hogar, muebles, electrodomésticos, ferreterías, máquinas de coser y oficina, venta de automóviles, motos y bicicletas, carbonería, aparatos médicos, ópticas, fotográficos, joyerías, relojerías, juguetería, deporte, floristería, recuerdos turísticos, objetos religiosos, de fumador o de militares, anticuarios, traperías, objetos usados, etc.

Artículo 6.3.17. Condiciones de la edificación y de los locales de uso comercial.

1. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda.

2. Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

d) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación.

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. La salida de aire caliente de la refrigeración se adecuará a lo dispuesto en las normativas medioambientales. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

g) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

h) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

i) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. Son condiciones de carácter específico para locales superiores a 250 m² en planta baja:

a) Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará «zona de contacto» la superficie de la planta superior cuya protección vertical coincida con la superficie de planta inferior. Por lo menos el 15 por 100 de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15 por 100 podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de, al menos una de las aberturas, no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por 100 obligatorio. Análoga condición será exigible para las plantas primeras o entreplantas.

b) La altura libre mínima para semisótano o sótano, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.

c) Las escaleras de servicio al público en los bajos comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

4. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamen-

tación municipal específica, complementaria a la actualmente en vigor, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en el presente Plan General.

5. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

6. Las condiciones para edificios exclusivos, comerciales, de posición e) y en cualquier situación, serán:

a) En todo caso, las correspondientes a posiciones c) o d) anteriores, además de las que correspondan a la actividad que desarrollen.

b) Será asimismo de aplicación, las siguientes condiciones específicas:

1.^a En los edificios comerciales en los que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para las posiciones c) o d), no serán obligatorias las zonas de contacto.

2.^a Las escaleras de servicio al público, en los edificios comerciales, tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 metros.

7. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial. Los niveles sonoros al exterior serán como los del uso de hostelería.

8. Los locales que necesiten ventilación forzada estos garantizarán una renovación mínima de 4 veces el volumen total del aire del local por hora.

CAPÍTULO IV

Uso residencial

Artículo 6.4.1. Definición general.

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.

2. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

3. El uso global residencial de vivienda comprende, como usos pormenorizados tipológicas y jurídicamente diferentes, los siguientes grupos:

a) Vivienda Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, tenga o no concreción física en el espacio dicha segregación, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros el mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público, e incluya en sí misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan, así como los usos secundarios posibles.

b) Vivienda Colectiva o Plurifamiliar: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios (propiedad horizontal) los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias.

Artículo 6.4.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la Normativa Mínima de Vivienda Social y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan General.

2. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, pondrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie no podrá ser inferior a los 30 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles.

3. A los efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones del número de viviendas, tres apartamentos equivalen a dos viviendas.

4. Los edificios de viviendas de promoción pública podrán carecer de aparcamiento dentro de la parcela, siempre que se garantice su existencia en el viario del entorno.

5. Igualmente se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2.^a, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (BOJA núm. 40, de 23 de mayo de 1992).

6. Cumplimiento de la ley de telecomunicaciones. Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y la Orden del Ministerio de Fomento de 26 de octubre de 1999, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

CAPÍTULO V

Usos de equipamientos y servicios públicos

Artículo 6.5.1. Definición y clasificación general.

1. A los efectos del presente Plan General se entiende por uso global de equipamientos y servicios públicos:

a) Aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública o privada o por concesión administrativa y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos.

b) Se incluyen también en este uso global los servicios privados comerciales en actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, cuando se produzca en agrupaciones comerciales y en medianas o grandes superficies comerciales de superficie superior a los 750 m². De igual forma se incluyen en el presente uso toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor.

2. Se divide en seis usos pormenorizados.

a) Uso de Servicios Administrativos y Municipales: Administrativo público, mercados municipales, servicios urbanos y cementerios y pompas fúnebres del demanio municipal

b) Uso Educativo y Cultural: Educación general, y formación profesional; museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones públicas, y otros servicios públicos culturales; academias y otros centros privados.

c) Uso Sanitario y Asistencial: Hospitales, asistencia social y Religioso.

d) Uso Recreativo: Deportivo; ocio como cines, salas de conciertos, toros, circos; salas de juego, casinos, ferias comerciales y de mercado.

e) Uso de centros y servicios terciarios: Agrupación comercial, medianas y grandes superficies comerciales y estaciones de servicios.

f) Uso de sistema de interés público y social (SIPS) serán los servicios de difícil enumeración que estén englobados en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 6.5.2. Conservación y transformación de los usos públicos.

1. Cuando un equipamiento o dotación existente, cayera en desuso o deviniese en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.

2. Los usos pormenorizados propuestos de equipamiento público en el Plan General, tienen carácter orientativo o de recomendación, pudiendo sustituirse justificadamente por otros de uso público, en atención a las circunstancias concurrentes en el momento de materializar la instalación, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.

3. Los usos públicos de equipamiento actualmente existentes, cuando estén en posición o situación contraria a lo aquí explicitado, podrán transformarse en cualquiera de los usos globales o pormenorizados de equipamientos o de los que cumplan con la situación y posición admisibles respectivas al nuevo uso.

4. Cuando se permitieran usos distintos al público en el mismo edificio, se consentirá un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido, sin reducir la superficie útil total que, en su caso, tuviese el uso existente de carácter público que se pretenda complementar o transformar.

5. Los suelos destinados a dotaciones de uso y dominio público a los que la Norma no asigna un uso preferente, tienen el carácter de reserva genérica, pudiendo destinarse al uso dotacional más conveniente para las necesidades del núcleo urbano en el momento de materializar su ejecución.

Artículo 6.5.3. Condiciones generales de la edificación con destino a locales o salas de reunión de cualquier uso.

1. Cumplirán las establecidas para los usos de carácter comercial, según concordancia de las ubicaciones, y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables de los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponde.

2. Asimismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación. Para autorizar el inicio de la actividad será preciso que el promotor presente certificado de la póliza de seguro de responsabilidad civil, en cuantía adecuada al aforo previsto.

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

4. En edificios con uso de actividades de salones de baile, discotecas, disco-bar, bingos o similares, su instalación se condiciona a la justificación de que el nivel de molestias que generan es tolerable para la tranquilidad del vecindario.

5. La edificabilidad de los usos de equipamientos públicos se ajustará a las ordenanzas de la zona en que se encuentren enclavados y, en otro caso, cuando sean Zonas o espacios

singulares (de escasa densidad, bajo aprovechamiento, etc...), la edificabilidad no podrá superar los 1,6 m²/m² por parcela neta, sin limitaciones de volumen, ocupación o de altura.

Artículo 6.5.4. Condiciones específicas para la implantación de los usos de centros y servicios terciarios.

1. Todos los usos de centros y servicios terciarios requerirán un estudio justificativo de su incidencia en el territorio, que debería referirse a los efectos potencialmente resultantes de la propuesta a corto, medio y largo plazo.

2. Dicho Estudio de Incidencia Territorial deberá contener un análisis detallado que permita determinar los posibles impactos, y ser, además, ilustrativos de las posibles alternativas que permitan evitar o reducir razonablemente los efectos negativos, si los hubiere, de la acción sobre el medio. El Estudio de Incidencia Territorial estará integrado, al menos, por:

- Evaluación o Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo que establece la legislación autonómica de Protección Ambiental.

- Evaluación de Impacto de Tráfico, en el que se tenga en cuenta la incidencia que se pueda provocar en la dinámica urbana, y las posibles interferencias en los flujos de Tráfico, así como los aspectos relevantes respecto a la accesibilidad y conectividad de la actividad. Esta evaluación deberá prever las medidas compensatorias para subsanar, en su caso, las disfuncionalidades que pudieran originar, así como la previsión de plazas de aparcamientos suficientes en función del número previsible de usuarios.

- Evaluación del Impacto Urbano, donde se consideraran especialmente la ubicación dentro del núcleo urbano, su compatibilidad con el uso presente de la zona, la escala edilicia y alcance de la misma, su compatibilidad con el entorno, grado de saturación de la zona respecto a la actividad, el impacto sobre la estructura económica tradicional existente, y en general, todo otro aspecto relevante de la actividad proyectada sobre el entorno y otros puntos del núcleo urbano que puedan ser previsiblemente afectados.

3. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan General establezca expresamente. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura económica existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos del núcleo urbano que puedan entenderse afectados.

4. Estaciones de Servicio Automotriz. En suelo Urbano únicamente podrán autorizarse Estaciones de Servicio Automotriz en instalaciones exclusivas y que estén expresamente señaladas en los planos de ordenación detallada, o bien mediante concesión administrativa en espacios libres anexos al sistema viario, por límite temporal de 15 años y con cláusula expresa de rescate. En Suelo urbanizable el planeamiento parcial podrá establecer reservas para Estaciones de Servicio Automotriz, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Distancia mayor de 500 metros de otra ya existente o prevista.

b) No ubicarse en:

- Parcela de esquina.

- Sobre vía de ancho menor a 20 metros.

- En planta baja de edificios.

- En Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de Especial Protección, siempre que se justifique convenientemente la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las

plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno.

5. La existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc.), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso condicionante de los usos que realiza.

CAPÍTULO VI

Uso de espacios libres

Artículo 6.6.1. Definición y clasificación general.

1. A los efectos del presente Plan General se entiende por uso global de Espacios Libres los terrenos destinados al esparcimiento, reposo recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas del núcleo urbano. En razón a su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetes de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

2. Se divide en dos grupos detallados de actividad:

1.º Parques. Se refiere a los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad, salubridad y cualificación ambiental del núcleo urbano; destinado básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población. Los Parques, a los efectos del presente Plan General, y en función de su papel en relación con la estructura general y orgánica propuesta se dividen en dos categorías:

a) Parques Suburbanos; que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

b) Parques Urbanos; que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

2.º Jardines y zonas verdes. Comprende aquéllos espacios libres, públicos o privados, ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. Igualmente comprende a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 6.6.2. Condiciones generales de cualquiera de los usos de espacios libres.

1. En los espacios libres se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 10% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.

2. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos. Si se disponen áreas de aparcamientos en superficie, no podrán en ellas instalarse construcciones para dar sombra

a los vehículos, debiendo procurarse éstas mediante siembra pautada de arboleda.

3. Determinados terrenos de titularidad privada y calificados como espacio libre por su situación marginal o grado de utilización condicionado al uso productivo y privativo del que dependen, podrán no ser cedidos al dominio público, cuando para la ejecución del Plan General no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista en el derecho privado o administrativo mediante convenio con el propietario y formalización escritural de una servidumbre de uso, continua, voluntaria, aparente, positiva e indivisible que, en todo caso, será declarada de utilidad pública en beneficio del municipio como comunidad.

4. Los espacios libres se diseñarán teniendo en cuenta el carácter del área en que se localizan, respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial y teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. Aquéllos casos de zonas verdes que ocupan cordones laterales al viario, con fondo de escasa entidad, insuficientes para el uso y la actividad de las personas y sólo utilizables para la plantación, no tendrán consideración de espacios libres.

5. Los Parques Suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares). Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

6. Los Parques Urbanos mantendrán una primacía de la zona forestal sobre la acondicionada mediante urbanización.

CAPÍTULO VII

Uso de infraestructuras

Artículo 6.7.1. Definición y clasificación.

1. Comprende el uso global de infraestructuras los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí misma o en medio de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, depuración, redes de energía y telecomunicaciones, etc.

2. Se divide en las siguientes actividades:

1.º Redes de Infraestructuras.

a) Viario: Comprende el sistema general y local de los espacios públicos destinados a facilitar el movimiento de los peatones, tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida por la circulación rodada, de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, de bicicletas, etc.

b) Centro de Transporte: Constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, transbordo, etc. de los servicios y modos de transportes de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

2.º Infraestructuras urbanas básicas.

a) Comprende el sistema general de las instalaciones de las instalaciones destinadas y afectadas a la provisión de servicios vinculados al suministro, saneamiento y depuración de aguas, electricidad, gas, telefonía, telecomunicaciones, etc.; así como las instalaciones necesarias para la producción, al-

macenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

Artículo 6.7.2. Situaciones admisibles.

1. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, puertos, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas.

2. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

Artículo 6.7.3. Condiciones generales de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función (peaje, peones, camioneros, maquinaria, depuradoras, depósitos, transformación, gas, etc.), acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m²/m² del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad. Deberán presentarse un proyecto o Estudio de Detalle con la zonificación y ordenación del conjunto de la propiedad, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

2. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras y autóctonas.

Artículo 6.7.4. Condiciones particulares.

Viario.

El viario se proyectará con las características que se derivan de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable quedarán sometidas a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación de carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

Centro de transporte.

En los centros e intercambiadores de transportes y en las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios complementarios, hasta un máximo de un 30% de la edificabilidad total. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en este Plan General.

Ciclo del agua, Energía y Telecomunicaciones.

1. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras urbanas básicas, deberán ser elaborados con la máxima colaboración

con las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

2. Cuando la ejecución de infraestructuras urbanas básicas no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

3. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica. Alcanzan estas condiciones a las condiciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

a) En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

b) En el Suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por este Plan General. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

c) Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

d) En el Suelo Urbano, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantos o se hicieran simultáneamente.

e) Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

f) Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

g) En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspecto de seguridad como ambientales.

h) Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés

general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etc., o bien utilización para fines agrícolas.

TÍTULO VII

DE LAS CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO I

Condiciones de calidad e higiene

Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquéllos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuyo cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Sección 1.ª Condiciones de calidad

Artículo 7.1.2. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Artículo 7.1.3. Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Sección 2.ª Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 7.1.4. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 7.1.5. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquéllos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo en los expresamente autorizados en las normas de uso.

Artículo 7.1.6. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá de ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

CAPÍTULO II

Condiciones de las dotaciones y servicios

Artículo 7.2.1. Aplicación.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquéllos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Sección 1.ª Dotación de agua y energía

Artículo 7.2.2. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las

personas y a la limpieza doméstica. Los calentadores no estarán en fachada.

Artículo 7.2.3. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 7.2.4. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 7.2.5. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 7.2.6. Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 7.2.7. Energías alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Sección 2.ª Dotaciones de comunicación

Artículo 7.2.8. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para las infraestructuras de telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con los servicios.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telecomunicaciones e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con las diferentes redes y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 7.2.9. Radio y televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión, radiodifusión en frecuencia modulada, así como una infraestructura común de telecomunicaciones.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de telecomunicaciones, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual

sungona para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 7.2.10. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Sección 3.ª Servicios de evacuación

Artículo 7.2.11. Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse, por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 7.2.12. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 7.2.13. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrán autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 7.2.14. Evacuación de residuos sólidos.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Sección 4.ª Instalaciones de confort

Artículo 7.2.15. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, cuando:

- Se asilen perfectamente el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.

- Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de tres (3) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de dos (2) metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de cinco (5) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y tres (3) metros a huecos de otros locales o viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.

- Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias.

- El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dBA (A).

Artículo 7.2.16. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquéllos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calcula-

das en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

7. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

CAPÍTULO III

Condiciones de seguridad

Artículo 7.3.1. Definición.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 7.3.2. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los seis (6) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

2. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 7.3.3. Visibilidad del exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre de uso público. Se exceptúan aquéllos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 7.3.4. Señalización en los edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 7.3.5. Puerta de acceso.

Las dimensiones de la puerta de acceso de los edificios desde el exterior permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

Artículo 7.3.6. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 7.3.7. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de tres (3) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras para uso del público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados.

Artículo 7.3.8. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

Artículo 7.3.9. Supresión de barreas arquitectónicas.

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

Artículo 7.3.10. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación aplicable, y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 7.3.11. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 7.3.12. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

TÍTULO VIII

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 8.1.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y con carácter subsidiario a las de suelo urbanizable.

Artículo 8.1.2. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto de Eliminación de Barreras.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en este Plan General, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento, así como el Decreto 72/92.

Artículo 8.2.1. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer. No obstante, atendiendo a la especial configuración de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) 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.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos.

Artículo 8.2.2. Condiciones de Diseño del Viario.

1. El diseño de las vías representadas en la documentación gráfica del Plan General 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, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de aparcamiento.

Artículo 8.2.3. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 8.2.4. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos vigentes que ordenen su explotación.

2. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se soterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 8.2.5. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la franja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 8.2.6. Las Infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 8.2.7. Ordenación del subsuelo.

1. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

2. El Ayuntamiento elaborará unas Ordenanzas que ordene las ocupaciones de subsuelo del espacio público.

Artículo 8.2.8. Ubicación de instalaciones colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos.

Artículo 8.2.9. Incendio en terrenos forestales.

Los terrenos forestales que sufran los efectos de un incendio forestal, se regirán por lo establecido en el Capítulo V de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.

Artículo 8.2.10. Actividades industriales susceptibles de instalación en polígono industrial.

Las actividades industriales susceptibles de instalación en polígono industrial deberán ubicarse con carácter obligatorio en los mismos. Aquellas industrias a las que sea imposible su localización en suelo industrial deberán obtener declaración de Utilidad Pública o interés social, demostrar la imposibilidad de ubicarse en suelo industrial e igualmente, cuando admitan una localización alternativa se deberá justificar, en la solicitud de la licencia, la idoneidad de la ubicación elegida.

Artículo 8.2.11. Sistema de saneamiento, abastecimiento y de recogida de residuos sólidos urbanos en nuevos suelos urbanos y urbanizables.

1. Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y de recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal, especificando el destino de los mismos.

2. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos, estableciendo puntos para la localización de contenedores destinados a este fin en el suelo urbano.

3. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

Artículo 8.2.12. Uso industrial en nuevos suelos urbanos y urbanizables.

1. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores o valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características técnicas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire,

2. Deberán elaborarse las Ordenanzas Municipales del Medio Ambiente adaptándose al modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 8.2.13. Aguas residuales procedentes de procesos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos industriales deben decantarse y depurarse previamente en la propia industria, o de modo conjunto para todo el polígono, al objeto de asegurar unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asimilables por los sistemas de depuración municipales.

2. Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestras y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior. En caso de instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros asimilables podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

3. Deberá elaborarse una Ordenanza Municipal de vertidos industriales.

Artículo 8.2.14. estudios en suelos industriales en planeamiento de desarrollo.

1. En los distintos suelos industriales previstos se deberá hacer un estudio específico de su implantación en cuanto a

que estas actividades generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos dominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales.

2- En los proyectos tendrán realizado el mismo estudio de su implantación, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para las actividades a desarrollar.

Artículo 8.2.15. Separación de los suelos industriales de los demás usos.

1. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamientos, etc.), para lo cual se deberá dotar de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

Artículo 8.2.16. Sistemas generales de espacios libres en áreas forestadas.

Los sistemas generales de espacios libres que se localicen sobre áreas forestadas tendrán la consideración de parques suburbanos con usos recreativos campestre, y los proyectos de ejecución de dichos espacios deberán recoger medidas de protección sobre la vegetación y la fauna, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

Artículo 8.2.17. Estudio de medidas en infraestructura viaria por contaminación atmosférica.

Con carácter general, para los sistemas generales de infraestructuras viarias, los proyectos respectivos deberán incluir medidas de protección ambiental relativas a la contaminación atmosférica a causa de la circulación viaria.

TÍTULO IX

NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I

Condiciones de protección ambiental

Artículo 9.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

Artículo 9.1.2. Legislación de aplicación.

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental promulgada para la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan, que son:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre).
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).

- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/96).

De igual forma será de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- La Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Con respecto a la protección del Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre y Policía se cumplirá la siguiente normativa:
 - Texto refundido de la Ley de Aguas (R.D.L 01/2001 de 20 de julio, modificado por la ley 62/2003 de 30 de diciembre de acompañamiento de los presupuestos Generales del estado para 2004.
 - Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 606/2003, de 23 de mayo.
 - Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D 1664/1998, de 24 de julio y Plan Hidrológico Nacional (ley 10/2001, de 5 de julio).

Artículo 9.1.3. Protección del medio ambiente.

1. Las condiciones establecidas por este Plan para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidas en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental.

2. Para el suelo clasificado como No Urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las condiciones que se establecen a continuación.

Artículo 9.1.4. Vertidos sólidos.

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas y por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y demás normativas aplicables.

2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquéllos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en este Plan General, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998 de residuos.

3. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

4. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

5. Las previsiones y determinaciones del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento, dentro de su ámbito de aplicación, para las personas y entidades públicas y privadas.

6. El Ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, estando en lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

7. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización y dotación de los contenedores de recogida selectiva de residuos.

8. El vertido de escombros y tierras en vertederos controlados deberá realizarse de modo coordinado con lo establecido en el Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia de Cádiz.

Artículo 9.1.5. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985, de 2 de agosto) y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.

3. En el Suelo Urbano y urbanizable desarrollado todo vertido se integrará en la red de saneamiento municipal, que lo encauzará hacia las depuradoras previstas.

Artículo 9.1.6. Vertidos gaseosos.

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

2. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Artículo 9.1.7. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y la Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla dicho Decreto.

2. Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley de Protección Ambiental. La potestad Sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los anexos primero y segundo y su Reglamento, le corresponde a la Agencia de Medio Ambiente (art. 4 Reglamento de Calidad de Aire).

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen el Reglamento de Calidad del Aire en su Título III, sin perjuicio de la aplicación de los límites más restrictivos que se establezcan en el Título VI de este Plan para determinados usos.

4. Para los equipos de medidas de ruidos (sonómetros), así como su medición, se estará a lo dispuesto en el Título III, Cap. III del Reglamento de Calidad del Aire y la Orden de 23 de Febrero de 1.996 que lo desarrolla, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

5. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados con bancadas con peso de 1,5 a 2,5 veces el de la máquina, si fuera preciso. En cualquier caso, en inmuebles que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación o funcionamiento de máquina, aparato o manipulación que no cumplan las determinaciones del Título III, Capítulo V del Reglamento de Calidad del Aire, así como el Capítulo IV referente a las exigencias del aislamiento acústico en edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones de ruidos y vibraciones.

6. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquéllos el proceso operativo.

Artículo 9.1.8. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI actualizada, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Artículo 9.1.9. Contaminación visual.

Se tendrá cuidado en la relación con el medio para el mantenimiento de las condiciones visuales. En este sentido se tendrán en cuenta los excesos luminicos.

CAPÍTULO II

Normas de Protección del Medio Urbano y Natural

Sección 1.ª Protección de recursos hidrológicos

Artículo 9.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

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

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

Artículo 9.2.2. Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o afloros de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

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

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en el Suelo No Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

Artículo 9.2.3. Regulación de recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales u hoteleros en Suelo No Urbanizable.

Sección 2.ª Protección de la vegetación

Artículo 9.2.4. Normas cautelares.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población.

Artículo 9.2.5. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan General de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Artículo 9.2.6. Normas de uso de las zonas verdes.

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

Artículo 9.2.7. Autorización para la tala de árboles.

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Artículo 9.2.8. Incremento del patrimonio urbano natural.

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de obra nueva deberá, a los efectos de considerar la parcela con la condición de solar y con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, plantar una especie arbórea por cada fracción de 20 metros cuadrados edificables en el frente de la parcela. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

Artículo 9.2.9. Normas generales de protección.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento de la originaria.

b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio público con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Sección 3.ª Protección de la fauna

Artículo 9.2.10. Actividades cinegéticas y protección piscícola.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquéllos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un sólo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación

a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Sección 4.ª Protección del suelo

Artículo 9.2.11. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en este Plan General.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por el Ayuntamiento.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

Sección 5.ª Protección del paisaje urbano y natural

Artículo. 9.2.12. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del núcleo urbano deberá ajustarse al criterio que, al respecto, tenga establecido.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen del núcleo urbano. El acondicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del núcleo urbano.

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

a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

7. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

8. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

9. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

CAPÍTULO III

Normas de protección de los bienes demaniales

Artículo 9.3.1. Disposición General.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan General.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m.
- En carreteras locales: 150 m.
- En caminos vecinales: 80 m.

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998, de 29 de julio) y sus Reglamentos. Por tanto, las edificaciones o construcciones que se pretendan realizar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de veinticinco metros (25 m), contados a partir de la arista exterior de la calzada, excepto en el suelo urbano y urbanizable que se estará a lo dispuesto en las normas particulares de este Plan para cada zona.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 9.3.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 kV 30 m.
- Línea de 220 kV 25 m.
- Línea de 138 kV 20 m.
- Línea de 66 kV 15 m.
- Línea de 45 kV 15 m.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de diciembre de 1.968.

Artículo 9.3.4. Servidumbres de cauces públicos.

1. Se estará en todo a lo establecido en la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. En todas las urbanizaciones que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona próxima a la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

3. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquéllos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Artículo 9.3.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Artículo 9.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.

2. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias en el término municipal de Bornos.

3. En lo relativo a la implantación de cualquier tipo de actividad será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, así como en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de agosto de 1998 (Decreto 155/1998).

4. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso origi-

nen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

5. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan General.

6. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan General se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

7. Las vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección y se integran en el Sistema General de espacios libres del Suelo No Urbanizable.

8. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

CAPÍTULO IV

Normas de protección del patrimonio histórico

Sección 1.ª Criterios de protección

Artículo 9.4.1. Delimitación y objetivo.

Las presentes Normas tienen por objeto regular el desarrollo de la legislación vigente relativa a la protección del patrimonio histórico en concurrencia con las previsiones de ordenación que propicien el desarrollo del Plan General de Bornos.

Artículo 9.4.2. Clasificación de Patrimonio.

Se establecen seis grupos en la clasificación del Patrimonio Arquitectónico y de los espacios no construidos en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento.

- Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica.
- Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC.
- Arquitectura de notable interés arquitectónico.
- Otros edificios de interés arquitectónico.
- Conjuntos urbanos.
- Parques y jardines de interés.

Artículo 9.4.3. Protección Arqueológica.

1. Protección integral, -Nivel I-, donde los bienes arqueológicos deben ser conservados íntegramente. En este nivel se aplicara a todos los BIC declarados o pendientes de incoación y a su entorno, aquellos bienes registrados en el Catálogo General de Patrimonio Histórico así como los catálogos con el nivel de protección A del Plan General. No se permitirá actuación alguna sobre los inmuebles a excepción de aquellos encañinadas a la investigación, protección conservación y puesta en valor de los mismos siempre que haya afección al suelo.

2. Protección normal, -Nivel II-, aquellas parcelas catastrales del término municipal de Bornos, que como tales están incluidas en el Catálogo, no sometidos a protección integral, del presente Plan General o aquéllos otros en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

a) La ejecución de obras que afecten al subsuelo en estas áreas requieren, una intervención arqueológica previa, que po-

drán dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones.

b) La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc., y se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras.

c) En caso de unidad de ejecución el estudio se realizará conjuntamente con sondeos estratégicos. Una vez analizada y realizado un diagnóstico general arqueológico y evaluado su interés, se determinará la excavación o no en extensión en toda la unidad.

d) La solicitud de licencia deberá ser comunicada a la Administración competente en materia arqueológica, en el plazo establecido en la LPHA y sus reglamentos.

e) La iniciación de las obras deberá ser comunicada por el promotor de las mismas, en el plazo establecido en la LPHA y sus reglamentos.

f) Cuando de conformidad con el informe arqueológico sea preciso realizar previamente al comienzo de las obras catas o excavaciones arqueológicas, la resolución aprobatoria del proyecto incorporará cláusula expresa de suspensión en el plazo establecido en la LPHA y sus reglamentos.

g) En Suelo No Urbanizable, en estas zonas, están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 200 metros.

3. Protección cautelar, Nivel III, recoge un primer periodo de control para evaluar su interés y continuar con el o dejar lo establecido en las Normas Generales para el hallazgo casual de Patrimonio Arqueológico. Se aplica con carácter general para todo el Conjunto Histórico.

a) Se realizará un control arqueológico de los movimientos de tierra por cualquier tipo de obra o remoción del terreno. Dichos controles serán realizados por arqueólogo y sometidos a la casuística y régimen de actuación estando de acuerdo con la LPHA y sus reglamentos.

b) Esta medida preventiva del punto anterior está desarrollada en el proceso de estudio del conjunto histórico y de la evaluación de su interés arqueológico. Hasta que los estudios realizados determinen el conocimiento adecuado del subsuelo. Si el producto de ese análisis no demostraran el interés arqueológico general, la protección cautelar sería la correspondiente a la definida en la normativa para hallazgos casuales, expresada en los siguientes puntos.

c) Serán hallazgos casuales los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se haya producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones y obras de cualquier índole.

d) Hallazgos con motivo de obras.

- En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, estarán obligados a comunicar su aparición, en el plazo máximo de 24 horas, los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotoras de las actuaciones que dieron lugar al hallazgo.

- La notificación se presentará, bien ante la Delegación Provincial de Cultura, bien ante el Ayuntamiento del Municipio en el que se halla producido el hallazgo.

- Confirmado el hallazgo la Consejería establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 48 de este Reglamento.

e) Paralización de las obras.

- La aparición de hallazgos causales de restos arqueológicos podrá llevar aparejada la paralización inmediata de cualquier obra o actuación, con arreglo a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 1/1991. Corresponde al Director General de Bienes Culturales o, en caso de necesidad, a los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificándolo a dicha Dirección General en el plazo de cuarenta y ocho horas, ordenar dicha paralización.

- La incoación de expediente de declaración de bien de interés cultural o la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz determinará la finalización del plazo de suspensión previsto en el artículo 50.2 de la Ley 1/1991 y comportará la aplicación de las medidas establecidas en la ley para dichos supuestos.

- El plazo de interrupción de los trabajos se contará a partir del día en que la suspensión de los trabajos sea efectiva. La prórroga de dicho plazo deberá acordarse con anterioridad a la terminación del mismo, empezando a contar a partir del día siguiente a la terminación del plazo de un mes previsto en el artículo citado.

- Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa, sobre la base del daño efectivo derivado de la paralización.

f) Derechos y obligaciones derivados de hallazgos realizados con motivo de obras.

- El disfrute de los derechos señalados para los descubridores en el artículo 79 de este Reglamento, corresponderá a la persona o personas que materialmente realicen el hallazgo.

- Corresponde, solidariamente, a los descubridores, directores de obras, empresas constructoras, y promotores de las actuaciones que den lugar a hallazgos casuales, el cumplimiento de los deberes señalados para los descubridores en el artículo 80 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Arqueológico de Andalucía.

- Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de notificación, los descubrimientos de elementos que constituyan partes integrantes de la estructura arquitectónica de inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Andaluz quedan excluidos de la obligación de depósito y el derecho al premio en metálico.

g) en el caso de que el descubrimiento de un hallazgo casual lo notificara al Ayuntamiento, deberá este poner el hallazgo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura dentro del plazo de 5 días, adoptando cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiera producido.

4. Los diferentes tipos de intervenciones dependiendo de las características de las obras, se determinarán de conformidad con lo preceptuado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA). Así mismo, las cautelas arqueológicas serán marcadas por la Administración competente en materia arqueológica.

Artículo 9.4.4. Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados declarados BIC.

1. Se clasifican como «Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC.» aquéllos edificios, conjuntos y espacios delimitados como tal por las autoridades adecuadas, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para el Pueblo y la Comunidad Autónoma; coincide con aquéllos bienes que tienen la declaración de BIC o expediente incoado, así como aquéllos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General. Estos edificios aparecerán en el Catálogo con un grado de protección A.

2. Los elementos clasificados «Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC» se incorporan al Catálogo de el presente Plan General, y en ellos únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

4. Para la realización de obras en edificios catalogados como B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

5. Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de los BIC o de aquéllos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan en atención al área la que pertenezca. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

Artículo 9.4.5. Arquitectura notable arquitectónica.

1. Se clasifican como «Arquitectura de notable interés arquitectónico» aquellas edificaciones que merecen ser preservadas por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural de Bornos. Estas edificaciones aparecerán en el Catálogo con un grado de protección B.

2. Los elementos clasificados como «Arquitectura de notable interés arquitectónico» se incorporan al Catálogo del presente Plan General, y en ellos las obras necesarias serán las precisas de conservación, restauración y rehabilitación.

3. No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el catálogo.

4. Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Artículo 9.4.6. Otros edificios de interés arquitectónico.

1. Se clasifican como «Otros edificios de interés arquitectónico» aquéllos edificios que conforman la imagen tradicional y propia del núcleo urbano y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual. Todos los edificios de interés arquitectónico se incorporan al Catálogo del presente Plan General. Estos edificios aparecerán en el Catálogo con un grado de protección C, D o E, dependiendo de si su interés arquitectónico radica en su morfología, tipología o a que tenga algún elemento que proteger.

2. Las intervenciones en los edificios incluidos en estas Areas se ajustarán a las condiciones establecidas en el Catálogo y en el presente Plan General.

Artículo 9.4.7. Conjuntos urbanos, Parques y Jardines de interés.

1. Se clasifican como «Conjuntos urbanos» y como «Parques y Jardines de interés» aquéllos conjuntos o espacios que contienen una cierta unidad en su configuración formal y que merecen ser preservados por su interés histórico, urbanístico y etnográfico, como exponentes de la identidad local.

2. Estos «Conjuntos urbanos» y «Parques y Jardines de interés» se encuentran incluidos en el Catálogo del Plan General, que implica los siguientes efectos:

a) Las obras de carácter público o privado relativas a la pavimentación, mobiliario urbano, arbolado, jardinería, publicidad, iluminación y distribución de usos, deberán contar con un proyecto unitario previo que concrete los objetivos fijados por el Plan y el Catálogo, sin perjuicio de que las obras se realicen por fases.

b) Los propietarios de las fincas afectadas por la delimitación de cada uno de los espacios catalogados serán requeridos, de forma expresa, para el estricto cumplimiento de los arts. 21.1 y 256 de la Ley 1/1997, de 18 de junio, de la comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Las intervenciones en las parcelas incluidas en la delimitación de estos conjuntos y espacios públicos se ajustarán a las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de estos espacios se tendrá en cuenta sus relaciones con el bien catalogado.

d) Se prohíben los usos que sean incompatibles con su conservación.

e) Para los inmuebles incluidos en estos ámbitos se establece una protección cautelar y cualquier intervención sobre ellos requerirá previamente la realización de un informe que deberá determinar la categoría de intervención o en su caso, el levantamiento de la protección cautelar, dependiendo de que el resultado de una investigación previa mediante la aplicación de los criterios establecidos en estas Ordenanzas, revela estructuras o elementos que justifiquen su conservación.

Sección 2.ª Regulación de las obras de intervención en áreas y edificios catalogados

Artículo 9.4.8. Tipología de la intervención.

1. El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se explicita en la ficha de catálogo y se ajustará a las condiciones establecidas en el presente Plan General. Serán de tres categorías: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

2. La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de rehabilitación, se realizará tras la inspección y correspondiente informe de los Servicios Técnicos, debiendo solicitarse con antelación a la redacción del proyecto técnico. En este informe se concretarán, así mismo, qué elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad muy inferior al elemento protegido.

Artículo 9.4.9. Conservación Estricta.

Se entiende por Conservación Estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios. Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.

b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

c) En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

Artículo 9.4.10. Restauración.

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc).

b) Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interiores adecuadas a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral. Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Artículo 9.4.11. Rehabilitación.

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y

aparición exterior. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse tres tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.

a) Rehabilitación estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permite las siguientes intervenciones combinadas:

I. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

II. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.

III. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interiores y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

IV. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando «testigos» cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

b) Rehabilitación con Reforma. Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permite:

I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí sólo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente I.

III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujeas, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase por el Plan General un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

c) Rehabilitación Parcial. Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial y presentan zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva. En estos casos podrá procederse a la demolición de estas partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma.

Sección 3.ª Derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados

Artículo 9.4.12. Deber de conservar.

1. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes de Patrimonio Histórico, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores (art. 15, Ley 1991 del Patrimonio Histórico Artístico).

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por el presente Plan General para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos.

3. Los edificios catalogados en los que no se realicen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador, por incumplimiento de la función social de la propiedad.

4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones que legalmente le correspondan, el propietario y el empresario ejecutor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a reponerlo bajo la dirección de los técnicos municipales o de administración competente.

5. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pidiesen erigirse según su uso y destino.

6. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación del presente Plan General y su Catálogo. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.

7. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso proceder a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán como se contienen en el presente Plan General.

8. Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1964, de 5 de marzo, no siendo demolicibles por su estado ruinoso.

9. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes.

10. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Plan General y de conformidad con el art. 93 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio de Andalucía, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se registrarán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 9.4.13. Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación de edificios catalogados.

Los propietarios de bienes catalogados por el presente Plan General podrán recabar para conservarlos, la coopera-

ción de las Administraciones competentes, que habrán de prestarlas en condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

TÍTULO X

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Normas generales del suelo no urbanizable

Sección 1.ª Aspectos generales

Artículo 10.1.1. Ámbito.

Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el presente Plan General como no urbanizables.

Artículo 10.1.2. Delimitación.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

2. La delimitación de este suelo es la contenida en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo».

Artículo 10.1.3. División del suelo no urbanizable.

Se distinguirán tres categorías para el tratamiento urbanístico del régimen del Suelo No Urbanizable.

1. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística.
2. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica.
3. Suelo no urbanizable de Carácter Rural.

Artículo 10.1.4. Determinaciones específicas.

Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en la sección siguiente.

Sección 2.ª Condiciones generales de uso y edificación

Artículo 10.1.5. Destino.

a) Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

b) En las obras sometidas EIA o IA, las cautelas arqueológicas se marcarán en base a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA).

Artículo 10.1.6. Régimen general de las edificaciones.

1. En esta clase de suelo, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las

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

b) Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 10.1.7. Condiciones particulares.

El presente Plan General regula en sus normas particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

Artículo 10.1.8. Áreas de especial protección.

En las áreas de especial protección delimitadas en el presente Plan General estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en este Plan General, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el artículo anterior.

Artículo 10.1.9. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme al presente Plan General, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de elementos no tradicionales para las cubiertas o fachadas, salvo instalaciones industriales y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se encuentren.

3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas, serán:

a) Edificación aislada pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva preferentemente; carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona.

b) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 m de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 m.

4. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje.

Artículo 10.1.10. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como urbanizables, mientras no tengan aprobado el Plan Parcial, o suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable el presente Plan General.

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan General, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

7. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan General; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 10.1.11. Zonas de dispersión de grandes rapaces.

En las zonas de dispersión de grandes rapaces (águila perdicera) sólo se contemplarán como usos admisibles las adecuaciones naturalísticas y recreativas, las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos, siendo las labores de roza y poda de arbolado las propias del pastoreo y la silvicultura, prohibiéndose con carácter general toda actividad transformadora del medio.

Artículo 10.1.12. Otras disposiciones complementarias.

- Conservación energía: beneficios, L. 82/1.980 de 30.XII en R.D. 872/82, de 5.III (BOE 6.V.82).

- Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22.XII (BOE 26.XII.72) y los Decretos 833/75 y 2512/78 que le desarrollen.

- Ley de Aguas.

- Ley de Carreteras.

- Ley 4/1989 de Conservación de la Naturaleza.

- Ley 22/1973 de Minas, de 21.VI (BOE 24.VII).

- Ley Forestal de Andalucía 2/1.992 de 15 de Junio.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos y medidas adicionales.

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental Andaluza.

- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir.

Sección 3.ª Núcleo de población

Artículo 10.1.13. Parcelación urbanísticas y núcleo de población.

1. En el suelo No Urbanizable y en el Urbanizable, hasta que tenga aprobado el Plan Parcial, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en los números siguientes.

3. Se entenderá que es núcleo de población, el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

4. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente una sola o varias de las siguientes características objetivas:

a) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan General en la zona geográfica concreta.

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c) Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente, o por el Ayuntamiento.

d) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

e) Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

f) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos de radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o Parcial o la autorización de la Administración de Agricultura.

g) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente, o concentraciones de unas u otros superiores a lo admitido por este Plan General para la zona.

h) Cuando las inversiones previsible totales para la transformación del territorio no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

i) Distancia a núcleo de población. En terrenos situados a distancia inferior a 2 km del límite del Suelo Urbano o urbanizable y a un Km. de la delimitación de suelo en asentamientos rurales, no se admitirán usos e instalaciones de ninguna clase, salvo aquéllos vinculados a la explotación agraria y los de interés social.

Sección 4.ª Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable

Artículo 10.1.14. Régimen jurídico.

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Plan General, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de este Plan General y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan General y los instrumentos que la desarrollen, no darán derecho a indemnización

alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 10.1.15. Derechos y deberes de los propietarios. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:

a) Realizar los actos de uso del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan General o Planes de Ordenación de Territorio, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

f) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

g) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidas obras o servicios públicos.

CAPÍTULO II

Normas particulares

Sección 1.ª Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística

Artículo 10.2.1. Delimitación y objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo.

2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación agrícola, ganadera o forestal.

Artículo 10.2.2. Régimen de usos.

El régimen de los espacios calificados como de Protección Especial, se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) Usos prohibidos. Todos aquéllos que no estén admitidos.
- b) Usos admisibles. Obras de infraestructuras, previo estudio de Impacto Ambiental, así como las instalaciones necesarias para la ejecución de las mismas; las instalaciones y edificaciones ligadas a actividades primarias en la forma y condiciones que se establecen en el suelo no urbanizable general; los usos de interés público y social vinculados a los valores propios que se tratan de proteger así como a la investigación, información y conocimiento de los espacios; se admitirán los usos recreativos o turísticos apoyados sobre edificaciones legales existentes.

Artículo 10.2.3. Protección especial. Unidades ambientales homogéneas.

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial las siguientes Unidades Ambientales Homogéneas:

- Pinares de Sierra Ancha
- Matorrales de Sierra Ancha
- Cultivos de los Cerros de Salvatierra.

Sección 2.ª Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de carácter rural

Artículo 10.2.4. Delimitación y objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan General, debiendo quedar garantizada la preservación de su carácter rural.

2. Objetivos. Preservación del carácter rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 10.2.5. De carácter rural. Unidades ambientales homogéneas.

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo no Urbanizable de Carácter Rural las siguientes Unidades Ambientales Homogéneas (en la superficie no clasificada como suelo urbano o urbanizable junto al caserío):

- Campaña de Bornos.
- Periferia de Bornos.

Artículo 10.2.6. Régimen de usos.

1. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados siguientes.

2. Usos admisibles: Son usos admisibles en el Suelo No Urbanizable de Carácter Rural, en la forma y condiciones establecidas en el presente Plan General:

- a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos que precisen localizarse en terrenos de esta clase.
- b) Las instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera o forestal.
- c) Viviendas unifamiliares aisladas siempre que este vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos debiendo fijarse que su autorización deba incorporar la demostración de que las rentas familiares provienen de la agricultura y que carece de otra vivienda vinculada.
- d) Las industrias que por su condición sea imposible su ubicación en suelo urbano o urbanizable.
- e) Usos e instalaciones de interés público o social.

Artículo 10.2.7. Obras públicas.

1. Son autorizables las obras e instalaciones relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas se examinará su autorización de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

Artículo 10.2.8. Instalaciones agrarias, ganaderas y forestales.

1. Podrán autorizarse las instalaciones necesarias para la explotación agrícola, ganadera y forestal, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

2. Los almacenes auxiliares vinculados a la actividad primaria tendrán una superficie máxima construida de 0,75% de la parcela en una parcela mínima que cumpla las condiciones establecidas en el apartado siguiente, excepto parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de este Plan General, inscritas en el Registro de la Propiedad.

3. La casa-campo o vivienda aislada vinculadas a la explotación del sector primario, cuya necesidad este justificada, se admitirá en las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: secano, 3 ha; regadío, 1 ha; forestal, 7 ha.
- b) Superficie máxima construida: 100 m²; en parcela superiores a 10 ha, podrán autorizarse hasta 150 m² edificables.
- c) Altura: una planta.
- d) Afectación real con inscripción registral de la vinculación de la parcela a la construcción.

4. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas o ligadas a la explotación agrícola o ganadera, será necesario acreditar fehacientemente que el solicitante ejerce la citada actividad.

Artículo 10.2.9 Actuaciones de Interés Público.

1. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

Artículo 10.2.10. Plan Especial o Proyecto de Actuación.

1. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

2. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

Artículo 10.2.11. Documentación del Plan Especial y del Proyecto de Actuación.

1. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

f) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

g) El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

Artículo 10.2.12. Obligaciones asumidas por el promotor en actuaciones de interés público.

Las Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 55 de la LOUA.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa.

Artículo 10.2.13. Aprobación de los Proyectos de Actuación.

1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida.

b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de la Provincia», con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.

e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

f) Publicación de la resolución en el «Boletín Oficial de la Provincia».

2. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

Artículo 10.2.14. Usos de interés público o social.

1. Podrán autorizarse instalaciones y usos de interés público o social que deban emplazarse en el medio rural.

2. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.

b) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

c) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

d) Participación en la adopción de medidas de mejora de las condiciones medio ambientales de su entorno inmediato por un importe equivalente al 6% de la inversión total a realizar para la ejecución de la implantación del uso.

e) Altura: una planta.

3. Podrán admitirse sobre terrenos de titularidad municipal, áreas de uso lúdico para la realización de actividades agrícolas a tiempo parcial por particulares, mediante cesión de uso.

4. Se considera implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública o interés social, así como la necesidad de su localización en el medio rural, en los casos de los sistemas generales previstos en suelo no urbanizable así como aquellas instalaciones que sin estar adscritas al dominio público por el presente Plan General se prevén expresamente su localización en suelo no urbanizable.

Artículo 10.2.15. Distancia a núcleo de población.

En terrenos situados a distancia inferior a 2 km del límite del Suelo Urbano o urbanizable y a un km de la delimitación de suelo en asentamientos rurales, no se admitirán usos e instalaciones de ninguna clase, salvo aquéllos vinculados a la explotación agraria y los de interés social.

Artículo 10.2.16. Distancias a linderos.

Las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 25 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana.

Sección 3.ª Suelos No Urbanizable de especial protección por legislación específica

Artículo 10.2.17. Legislación especial. Unidades ambientales homogéneas.

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial las siguientes Unidades Ambientales Homogéneas:

- Cola del embalse.
- Red vías pecuarias.
- Vaso del embalse.
- Ribera eucaliptos.
- Población de especies amenazadas.
- Montes públicos.
- Masas de agua.

Aquellos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

Todos los suelos afectados en los puntos siguientes por legislación específica y aquellos que sin estar nombrados así lo aconsejen o determine sus ordenanzas.

Sección 3.ª 1: Vías pecuarias

Artículo. 10.2.18. Vías pecuarias.

1. Su ámbito de aplicación es el ancho legal de las vías pecuarias de dominio público.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o implantación de actividad en su ámbito. Sólo se permite su utilización como vías de tránsito y comunicación de ganado y personas, debiendo potenciar su aprovechamiento como itinerarios lúdico deportivos.

3. Se deberán llevar a cabo actuaciones de plantación de arbolado en sus márgenes, para que el tránsito por ellas sea más agradable.

4. Las edificaciones ubicadas en su ámbito en esta clase de suelo, quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación.

5. La desafectación de los tramos de vías pecuarias incluidos en el núcleo urbano dará lugar automáticamente a la inclusión de dichos tramos del Sistema General de Comunicaciones. Los usos, intensidades edificatorias y demás parámetros urbanísticos serán, a partir de la desafectación, los recogidos en el Plan.

6. Los planes de sectorización y planes de desarrollo así como cualquier proyecto de infraestructura viaria que afecten a vías pecuarias deberán ser evaluadas por la Delegación Provincial de Medio ambiente con carácter previo a su aprobación definitiva. Para que el citado informe de evaluación sea favorable, deberá aportarse la disponibilidad de los terrenos para el trazado alternativo.

Artículo 10.2.19. Fines ambientales de los usos compatibles y complementarios de vías pecuarias.

1. La realización de los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias tendrá en consideración el fomento de

la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

2. Al objeto de asegurar el destino y fines de las vías pecuarias, deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias y su Reglamento.

Artículo 10.2.20. Usos compatibles, definición.

1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

2. Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

3. En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

4. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

Artículo 10.2.21. Inicio del procedimiento de autorización de uso de vías pecuarias.

1. Las personas interesadas en la utilización de una vía pecuaria para un uso de los definidos como compatibles y siempre que conlleve una alteración de las características físicas de la misma, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

2. La solicitud irá acompañada de una memoria explicativa de las necesidades que motivan el uso, así como, en su caso, de la definición y características de las actuaciones necesarias para posibilitar el uso compatible.

Artículo 10.2.22. Tramitación de la autorización de usos compatibles.

1. La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente tramitará la solicitud presentada y formulará propuesta de condiciones para el ejercicio del uso solicitado, dando vista y audiencia de lo actuado, durante un plazo de quince días, al interesado, para formulación, en su caso, de alegaciones. El expediente, junto con la propuesta de autorización se trasladará al Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, para su resolución.

2. En su caso, la autorización especificará los términos exactos y condiciones del ejercicio del uso compatible.

3. El plazo máximo para resolver este procedimiento será de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin haberse dictado resolución la solicitud podrá entenderse desestimada.

Artículo 10.2.23. Definición y procedimiento de usos complementarios de vías pecuarias.

1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

2. Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Dicha autorización deberá solicitarse con una antelación mínima de quince días al desarrollo de la actividad, debiendo contener indicación expresa de si la actividad conlleva la necesidad de la instalación de equipamientos, en cuyo caso deberá aportarse junto a la solicitud información sobre la localización y características de los mismos.

Cuando la actividad conlleve la instalación de equipamiento, con carácter previo a dictar resolución, por la Delegación Provincial se requerirá al Ayuntamiento para que en el plazo de 10 días emita informe al respecto.

La resolución de autorización deberá incluir, en su caso, las medidas de cautela necesarias sobre la instalación de dichos equipamientos para garantizar la integridad de la vía pecuaria, entre las que se podrá contemplar el establecimiento de una fianza y/o aseguramiento.

En todo caso, dichos equipamientos deberán ser desmontables.

3. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

Sección 3.ª 2. Yacimientos arqueológicos

Artículo 10.2.24. Yacimientos arqueológicos.

1. Comprende aquéllos terrenos contenidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y de aquéllos que en el futuro puedan aparecer, se incluyan o no en el citado Catálogo, según lo establecido en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, en la Ley 1/1991, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Decreto 32/1993, de Actividades Arqueológicas y en el Decreto 19/1995, de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Sección 3.ª 3. Cauces y márgenes de ríos y arroyos y zonas húmedas

Artículo 10.2.25. Cauces y márgenes de ríos y arroyos y zonas húmedas.

1. La finalidad de esta subzona es la conservación del sistema hidrológico superficial y sus ecosistemas. Se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir). Realizando su deslinde.

2. Se permiten los usos característicos agropecuarios y de ocio; y los usos compatibles de dotaciones de utilidad pública e interés social. Se prohíben todos los demás usos.

3. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido residual sin previa depuración.

4. Se prohíbe la tala de arbolado realizando la reforestación característica de la zona.

5. Se prohíbe la edificación de cualquier tipo.

Artículo 10.2.26. Mecanismos de protección en el desarrollo de planeamiento.

En la redacción y posterior ejecución de los documentos de desarrollo tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

1. Relativo a Zonas de Servidumbre. En la banda de 5 m. para permitir el uso público y se prohíbe edificar y plantar especies arbóreas.

2. Relativo a Zonas de Policía. Se deberá obtener autorización previa del organismo de Cuenca para efectuar, en la banda de 100 m de anchura paralela a los cauces, las siguientes actuaciones.

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otros usos o actividades que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenida.

3. Relativo a Zonas Inundables. Los planes de expansión y ordenación como los Planes Parciales, deberán hacer un estudio de inundabilidad así como señalar las medidas correctoras en su caso.

4. Relativo a embalses y su entorno. Se deberá obtener autorización previa o informe favorable del organismo de cuenca para efectuar actuaciones compatibles con el uso y explotaciones del embalse.

Sección 3.ª 4. Infraestructuras y carreteras

Artículo 10.2.27. Infraestructuras y carreteras.

1. Son los terrenos afectados por las diversas infraestructuras existentes o previstas en el término municipal y sus zonas de protección, así como los terrenos de dominio y uso público ocupados por las carreteras, proyectadas o construidas para la circulación de automóviles, sea cual sea la administración de la que dependan.

2. Respecto a las infraestructuras, su ámbito de protección es el establecido para cada una de ellas en su legislación sectorial, aún cuando no se señalen gráficamente por la complejidad que eso entraña de forma general.

3. Respecto a las carreteras, el ámbito de protección aplicable será el establecido por la legislación específica de Carreteras y sus reglamentos, en función de las categorías de las mismas.

Sección 4.ª Sistemas generales del suelo no urbanizable

Artículo 10.2.28. Objetivos, naturaleza y destino.

1. Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales.

2. Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.

3. Serán Usos admisibles aquéllos que se corresponden con su destino concreto.

Artículo 10.2.29. Tipos.

Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable se clasifican en:

a) Sistemas Generales de Espacios Libres:

- Forestal-Recreativo:
- Parques Fluviales:
- Recreativo-Deportivo:
- Vías Pecuarias:

b) Infraestructuras:

- Transportes: viarias.
- Telecomunicaciones.
- Hidrológicas.
- Eléctricas.

Artículo 10.2.30. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.

1. Los usos calificados por el presente Plan General como sistema general en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial.

2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras, la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.

TÍTULO XI

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

Artículo 11.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que desde este Plan General o desde sus posibles modificaciones puntuales, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, se consideren susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos.

2. Forman parte del suelo urbanizable los terrenos delimitados como tales en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo».

3. Se determinan dos categorías de suelo, el suelo urbanizable ordenado donde se establecen las ordenanzas detalladas que legitiman la actividad de ejecución y el suelo urbanizable sectorizado con los terrenos más idóneos para absorber los crecimientos previsibles.

4. Se delimitan los siguientes sectores, con uso global residencial o con carácter industrial. Estos sectores serán identificados con los sobrenombres:

Suelo Urbanizable Ordenado (SUO).
SUO 1 Cantarranas.
SUO 2 Huertas de Bornos.

Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).
SUS 1 Ampliación Cantarranas.
SUS 2 Carretera Cartagena.
SUS 3 Huerto del Agua.
SUS 4 Huerta Ordóñez.
SUS Coto EL Canal.

Artículo 11.1.2. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.

1. En tanto no se apruebe el Plan Parcial correspondiente, los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado, solo podrán realizarse construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

Artículo 11.1.3. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1. Se estará a lo previsto en el Capítulo II del Título 2 de la LOUA. Desde el momento de la aprobación del presente Plan General o de alguna modificación que contemplase la inclusión de algún suelo urbanizable, los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el Plan Parcial que corresponda al sector que les afecte si no está ordenado.

2. A su vez, la aprobación definitiva de dicho Plan Parcial les asigna el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las distintas fases que establece la LOUA, a la vez que les confiere los derechos que gradualmente y en paralelo adquieran y puedan ejercer una vez cumplidos los deberes legales previos.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Efectuar las siguientes cesiones:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- La superficie neta restante una vez obtenido el derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) Sufragar los gastos de urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan Parcial o resulte expresamente de disposiciones legales.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los fijados en la LOUA.

e) Mantener los terrenos y plantaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del plan así lo estableciesen.

4. Los plazos para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el suelo urbanizable serán determinados según la demanda del mismo y la recomendación de inicio.

Artículo 11.1.4. Aprovechamiento medio.

1. Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 60 de la LOUA, se establece para cada sector de suelo urbanizable un área de reparto distinta, fijando para cada una de ellas su aprovechamiento medio.

2. Dentro de cada área de reparto los propietarios de suelo tienen derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio correspondiente.

3. Para que el aprovechamiento medio pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el presente Plan General fija los siguientes coeficientes:

- Residencial:	
Plurifamiliar en cualquier régimen (protegido o libre):	0,9
Unifamiliar entre medianeras (libre)	1
Unifamiliar aislado o pareado (libre)	1,2
- Comercial y oficinas:	
En edificio compartido	1,1
En edificio exclusivo	1,3
- Hotelero:	
En edificio compartido	1
En edificio exclusivo	1,1
- Equipamiento privado:	
Sala de reuniones y espectáculos	1,3
Estaciones de servicio	2
Industrias y almacenes	0,8

Los usos y tipologías no incluidos implícitamente en el apartado anterior se establecerán por analogías a ellos.

4. Se adoptará como coeficiente de ponderación relativa de un uso y tipología determinados el resultado de dividir el coeficiente especificado para dicho uso y tipología en el apartado anterior por el coeficiente especificado para el uso y tipología característico.

Artículo 11.1.5. Transferencias de aprovechamiento.

1. Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

Artículo 11.1.6. Reservas de aprovechamiento.

1. Con motivo de la obtención de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia se reservará el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

Artículo 11.1.7. Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, se podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos

urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

Artículo 11.1.8. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Las determinaciones de la normativa de los sectores del suelo urbanizable contenidas en el Plan General deberán ser desarrolladas mediante los planes parciales correspondientes.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a lo establecido en el art. 13 de la LOUA y al contenido del presente Capítulo.

3. Cada Plan Parcial deberá referirse a un sector, del Suelo urbanizable, integrando los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector en los que esté determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.

4. Los planes parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable contendrán la división en unidades de ejecución para la ejecución del planeamiento.

5. En los sectores afectados por el trazado de vías pecuarias en los que se proponga un trazado alternativo, se deberá recabar la previa autorización de la Administración competente en materia de medio ambiente.

6. El desarrollo de los sectores afectados por zonas inundables requerirá la previa autorización de la Administración competente en materia hidráulica.

Artículo 11.1.9. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable no podrá edificarse hasta tanto no se haya adquirido el derecho a edificar, que requiere la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico correspondiente, así como el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y la concesión de licencia de proyecto conforme con la ordenación urbanística, dentro de los plazos fijados.

2. Una vez aprobado el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación, en los supuestos en que se aplique el sistema de compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados.

3. La concesión de cualquier licencia de nueva planta del sector deberá incluir en el proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente, si ésta fuera una unidad separable del resto. En el caso de que estuviera destinada al servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada. Deberá quedar garantizada la ejecución simultánea, con la primera licencia de edificación, de las plantaciones de parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado. Así mismo, comportará en lo necesario la pérdida de fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

5. Se permitirán las obras de carácter provisional, tal como las regula el art. 34 c de LOUA, en tanto no se apruebe

el Plan Parcial correspondiente, así como el desarrollo de las obras o instalaciones correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

Artículo 11.1.10. Cesiones en el suelo urbanizable.

1. En las cesiones se relajaran considerando los siguientes estándares:

a) En suelo 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.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2. Las cesiones gratuitas y obligatorias en el suelo urbanizable se determinarán en cada Plan Parcial ajustándose a la LOUA, y encuanto esta se refiere al Anexo del RPU, en función del uso dominante a desarrollar y serán, como mínimo:

- El suelo destinado a viario local.
- El suelo destinado a jardines y espacios públicos
- El suelo destinado a dotación escolar.
- El suelo destinado a equipamientos para SIPS.
- El suelo donde se localice el diez (10%) del aprovechamiento medio del sector correspondiente al Ayuntamiento.
- Las determinaciones que señalen la ficha del sector.

CAPÍTULO 2

Criterios de ordenación

Artículo. 11.2.1. Criterios de ordenación.

1. Los Planes Parciales diseñarán la ordenación de su ámbito de actuación conforme a las determinaciones establecidas en la ficha del sector correspondiente y seguirán los criterios generales siguientes:

a) Se procurará la creación de un tejido urbano formalmente diverso y jerarquizado, tanto en su sistema de calles como en las áreas de estancia.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la continuidad de itinerarios y la unidad paisajística con ellos.

c) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, evitando movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.

d) En las reservas de suelo para equipamiento se garantizará su accesibilidad e integración en la estructura urbanística definida.

2. Los Planes Parciales seguirán las condiciones generales de urbanización contenidas en estas Normas.

Artículo 11.2.2. Condiciones de la edificación.

1. Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de edificación contenidas en estas Normas.

2. Los planes parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías edificatorias más coherentes con las determinacio-

nes que se establecen en la ficha del sector correspondiente y con las establecidas por el Plan General para su entorno.

Artículo 11.2.3. Condiciones de uso.

Los planes parciales pormenorizarán los usos globales definidos en el suelo urbanizable con arreglo a lo que establecen las determinaciones de estas Normas.

Artículo 11.2.4. Condiciones de desarrollo de la ordenación.

1. Para cada uno de los sectores delimitados se recogen en el capítulo siguiente las fichas que establecen las condiciones específicas de aprovechamiento y desarrollo.

2. Las superficies que se recogen en cada ficha son indicativas. Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio.

3. Los usos de la edificación, densidades, edificabilidad, así como las reservas y cesiones de suelo que deben definir en detalle los planes parciales que desarrollen los nuevos sectores urbanizables son las que se establecen en la ficha de cada sector.

CAPÍTULO 3

Suelo urbanizable ordenado Cantarranas

Artículo 11.3.1 Cantarranas bases de ordenación sector. (SUO-1).

1. Descripción.

Se trata de una zona alejada del caserío. En el momento del inicio de la redacción de estas Normas los terrenos de la unidad estaban sometidas a convenio urbanístico. Parte de la urbanización esta ejecutada.

2. Objetivos.

Respetar el convenio existente. Con la gestión de esta fase se obtiene una gran superficie de suelo de equipamiento deportivo.

En la ordenación del sector se tomaran como obligatorias todas las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

3. Condiciones generales.

Superficie global aproximada: 116.956 m².

Uso global característico: Residencial-Industrial.

Superficie residencial: 33.796 m².

Superficie industrial: 83.160 m².

Aprovechamiento medio: Am = 0,373 m²t/m²s.

Coefficiente de edificabilidad bruta 0,373 m²t/m²s.

Índice máximo de edificabilidad neta: 1,1 m²/m².

Número máximo de viviendas: 145 viv. (43 viv./h. en zona residencial).

4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones.

Espacios libres: 15.242 m².

Equipamiento Deportivo: 16.343 m².

Sistema general equipamiento 23.528 m².

Reserva de aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de edificación.

5. Condiciones de la edificación derivadas del cálculo del aprovechamiento medio.

Uso característico:

Residencial. Coe. ponderación relativa uno (1).

Industrial. Coe. ponderación relativa ocho décimas (0,8).

Ocupación máxima por parcela: ochenta por ciento (80%-100%).

Altura máxima: dos (2) plantas.
Superficie total de viario: 29.604 m².
Superficie total de parcela para usos lucrativos: 32.239 m².

6. Indicaciones sobre la ordenación.

Esta unidad pertenece a un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento anterior al inicio de este Plan General que se mantiene como vinculante.

Se destinara un 30% de las viviendas a VPO.

En la ordenación del sector se tomaran como obligatorias todas las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

Artículo 11.3.2. Ámbito y tipología.

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano como Sector SUO-1. Cantarranas.

2. La ordenanza del sector corresponde una zona alejada del caserío con actividad industrial. Tiene una zona con uso residencial con tipologías de viviendas unifamiliares adosada.

Artículo 11.3.3. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en este Plan Urbanístico.

3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos que estén en desacuerdo con la ordenación fijada por el suelo urbanizable ordenado se les considerará como fuera de ordenación.

Artículo 11.3.4. Uso característico.

1. El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar adosada en la zona señalada en el plano.

2. El uso característico es el industrial en la zona señalada en el plano.

Artículo 11.3.5. Condiciones de uso, de edificación y condiciones estéticas.

1. Con respecto a las condiciones de uso de edificabilidad y estéticas se realizaran según el articulado de los usos señalado en el plano.

2. Atendiendo al convenio urbanístico, en el uso residencial se ajustara a las condiciones del uso señalando considerando los siguientes parámetros, la parcela mínima será de 110 m², la altura máxima a cornisa de 8 m, y la distancia a linderos de 3 m.

Sección 3.^a Infraestructuras y sistemas, condiciones de la urbanización

Artículo 11.3.6. Sistema red viaria.

La pavimentación de las vías públicas se realizará sobre una subbase compactada de 0,3 m, una capa de firme compactado de 0,3 m de espesor, y una capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente, o bien otra solución equivalente justificada como tal por el Proyecto de Urbanización.

Encantado de aceras con bordillos prefabricados, biselados en zonas de accesos a garajes y pasos peatonales, para acceso de minusválidos.

Aceras e itinerarios peatonales con acabado de baldosa de terrazo, sobre solera de hormigón de 15 cm de espesor mínimo.

Artículo 11.3.7. Sistema abastecimiento.

La red de Abastecimiento de agua se ajustará al esquema establecido en los planos, pudiendo modificarse con la justificación adecuada en el proyecto de urbanización.

En todo caso se ajustará a las previsiones del Estudio de Abastecimiento de carácter municipal aprobado por el Ayuntamiento.

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán con una dotación mínima de 220 l por habitante y día. Las conducciones generales serán de materiales y características adecuadas con arreglo a los estándares

Artículo 11.3.8. Sistema alcantarillado.

La red de alcantarillado se integra en el colector general de ámbito municipal.

La Red de alcantarillado se proyecta a través de la red viaria del sector. El proyecto de urbanización definirá con exactitud la red interior de alcantarillado de todo el sector.

Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma NTE-ISA, y se realizara con sistema separativo.

La red dispondrá de las correspondientes cámaras de descarga en cabecera, sumideros, pozos de registro, acometidas etc.

Artículo 11.3.9. Sistema energía eléctrica.

Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarias. Los centros de Transformación serán preferentemente alojados en casetas prefabricadas de superficie, en las parcelas reservadas para ellos, de titularidad municipal, evitando los centros enterrados o subterráneos.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC con secciones normalizadas, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

Artículo 11.3.10. Sistema alumbrado público.

En el proyecto de urbanización incluirá un sistema de alumbrado público. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación de 20 lux en el viario, y de 10 lux en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, equipadas con lámparas de descarga, situadas como mínimo a 8 m de altura, sobre columnas.

El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normas vigentes.

Artículo 11.3.11. Sistema telecomunicaciones.

El proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general, para telecomunicaciones. El proyecto deberá recoger las necesidades de redes publicas de comunicaciones electrónicas y garantizará 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 que se trate.

CAPÍTULO 4

Suelo urbanizable ordenado Huertas de Bornos

Artículo 11.4.1. Huertas de Bornos bases de ordenación sector. (SUO-2)

1. Descripción.

Se trata de un suelo situado al Este del núcleo de población donde prima el uso agrícola con cultivos de regadío prioritariamente en régimen de pequeñas huertas.

En este terreno, dada su amplitud y su carácter rural se propone una baja densidad de edificación.

2. Objetivos.

Estamos en una zona limítrofe con el suelo urbano y de una fuerte presión edificatoria por lo que será prioritario el mantenimiento del aspecto y carácter rústico de la zona.

Los viarios se trazarán sobre los ya existentes ampliando estos, y prolongándolos hasta un conexionado lógico, que permita una buena circulación. La apertura de nuevos caminos, se realizará por las zonas de linderos, con el fin de no alterar la actual configuración de propiedad.

En la ordenación del sector se tomarán como obligatorias todas las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

3. Condiciones generales.

Superficie global: 410.822 m².

Uso global característico: Rural en Huerta-Residencial.

Uso permitido: Agropecuario, residencial.

Uso prohibido: Secundario.

Aprovechamiento medio: Am = 0,059 m²t/m²s.

Índice máximo de edificabilidad neta: 0,070 m²/m².

Coefficiente de edificabilidad bruta 0,056 m²t/m²s.

Densidad global viviendas: 3,7 viv./ha.

Número máximo de viviendas: 150 viv.

4. Reservas para dotaciones.

Espacios libres: 41.310 m².

Equipamiento (Deportivo, SIPS...): 4.020 m².

5. Condiciones de la edificación derivadas del cálculo del aprovechamiento medio.

Uso característico: huerta residencial.

Ocupación máxima por parcela: siete por siete (7%).

Altura máxima: una (1) plantas.

Sup. total de viario: 35.328 m².

Sup. total de usos lucrativos: 330.164 m².

6. Indicaciones sobre la ordenación.

En la ordenación del sector se tomarán como obligatorias todas las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

Artículo 11.4.2. Definición y ámbito.

1. La Ordenanza de Huerta de Bornos regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito de las Huertas de Bornos, definido por las especiales características de su trama y morfología urbana, con características de huerta y la tipología de edificaciones relacionadas con la explotación de las huertas.

2. Su ámbito es el que aparece señalado en el Plano de «Clasificación y Calificación de Suelo».

3. Dentro de este ámbito existen dos zonas específicas, área Revilla y área Cementerio.

Artículo 11.4.3. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en este Plan Urbanístico. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos que estén en desacuerdo con la ordenación fijada por el suelo urbanizable ordenado se les considerará como fuera de ordenación.

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

6. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que se hubiera solicitado.

Artículo 11.4.4. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela. Sin embargo, se podrán realizar ampliaciones verticales de edificios que incumplan algún parámetro relativo a la ocupación de la parcela o a la posición de la edificación, siempre y cuando la superficie ampliada si se ajuste a dichos parámetros.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 11.4.5. Uso característico.

1. El uso característico es el de huerta con edificación o vivienda en diseminado.

2. En la zona de influencia del cementerio, de 250 m de su perímetro no se permite el uso residencial.

Artículo 11.4.6. Descripción del uso.

1. El uso de huerta con edificación en diseminado será, el de huerta al menos en el 90% de la superficie. Se permitirán edificaciones con uso relacionado con la parcela agraria.

2. La parcela se ocupará con los cultivos de huerta, estando prohibido los ajenos a la misma, como césped o jardines, en una superficie mayor al 10% de la parcela.

Artículo 11.4.7. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:
Equipamiento y servicios públicos.

Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo, en situaciones de planta baja, en edificio exclusivo o compartido con uso terciario.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 11.4.8. Condiciones de parcela.

1. Se prohíbe la segregación de parcelas excepto en condiciones especiales cuando se trate de parcelas con frente a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas y no varíen la tipología de origen.

2. Se considerará como parcela mínima la existente en la fecha de aprobación de las Normas y recogida en documentación informativa o la que atienda a los siguientes parámetros:

a) Superficie mínima de parcela será de dos mil quinientos metros (2.500) cuadrados.

b) Longitud mínima de lindero veinticinco (25) metros.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en al misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

3. Se prohíbe cualquier actuación unitaria en dos o más parcelas.

4. Ninguna parcela recogida en la planimetría de la zona en la aprobación del Plan General, que corresponde a las parcelas catastrales, se considera in edificable.

Artículo 11.4.9. Posición de la edificación.

1. Para mantener el aspecto de diseminado la distancia a linderos de las edificaciones será de 20 m y de 40 m² a cualquier edificación.

2. Si no pudiera cumplir las condiciones de distancia a linderos, por ser una parcela existente, se realizara la edificación lo más lejano del lindero y de cualquier edificación para mantener el mismo aspecto.

3. Las edificaciones existentes que no cumplan estas condiciones se adaptaran para cumplir o quedaran fuera de ordenación.

4. En la zona de Área Revilla la edificación podrá estar alineada a fachada.

Artículo 11.4.10. Ocupación de la parcela.

1. La edificabilidad máxima será el siete por ciento (7%) de la superficie de la parcela.

2. Las edificaciones tendrán una superficie máxima de 120 m².

3. No se permiten más de una vivienda en cada parcela.

4. En la zona de Área Revilla la ocupación será el 80% de la parcela señalada como dentro de esta área. La edificabilidad máxima en esta área será de 150 m² por parcela.

Artículo 11.4.11. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en una planta (PB).

2. La altura máxima de cornisa es de cuatro (4) metros.

3. Los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima, tales como cajas de escalera, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea. La ocupación en planta no será superior al veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la planta inferior, con un máximo de quince (15) metros cuadrados.

4. En la zona de Área Revilla la altura máxima será de dos plantas (PB+1).

Artículo 11.4.12. Integración paisajista.

1. Se cuidara en el diseño integración paisajista en el aspecto de huerta con un tratamiento integrador de fachadas y volúmenes.

2. Los diseños tipológicos serán acordes con los tradicionales que identifican la población.

Artículo 11.4.13. Ahorro energético.

1. Se pondrá energía solar para el agua caliente sanitaria con diseño integrado en la propia cubierta, donde no se colocaran los depósitos acumuladores.

2. Las lámparas de iluminación que se coloquen fuera de la edificación serán fotobolitas para el aprovechamiento de la energía solar.

Artículo 11.4.14. Ejecución de la obra.

1. Durante la obra se realizara riego permanente para evitar el polvo.

2. El terreno orgánico de buena calidad, arrancado de la obra en el movimiento de tierra, se extenderá en el resto de la zona de huerta.

Artículo 11.4.15. Vallados.

1. La delimitación de las diferentes propiedades no se realizará con vallado, manteniendo la actual. Las nuevas separaciones constructivas serán un pequeños setos de tierra, que a su vez sirven de sendas peatonales y presentan un ancho máximo de ochenta (80) cm.

2. Con el fin de proteger la zonas vivideras, así como facilitar el enjaulado de animales, se permitirá el vallado de pequeñas cercas con estos fines. La superficie encerrada no supera el diez por ciento (10 %) de la parcela.

Sección 3.ª Condiciones de la urbanización

Artículo 11.4.16. Varios.

1. Los caminos existentes se ampliarán de tal forma que presente una zona de rodadura de seis (6,00) metros de anchura y dos bandas laterales paralelas a este de dos (2,00) metros.

2. Se propone la apertura de el menor numero posible de nuevos caminos recogidos en el Plano de «Clasificación y Calificación de Suelo», estando prohibido la apertura de otros nuevos viarios.

3. Contara con acceso rodado con un firme adecuado y no será obligatorio la utilización de hormigón ni de material asfáltico en los caminos. El material mas indicado será el de tierra como el albero.

4. Los viarios tendrán instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico en baja tensión.

5. La modificación de la urbanización de los viarios correrá a cargo de los propietarios si requiriera un aspecto urbano con la utilización de hormigón o asfalto.

Artículo 11.4.17. Infraestructuras.

1. Las edificaciones contarán con autonomía en las infraestructuras. Preferentemente energía solar eléctrica y recuperación de aguas pluviales.

2. Las parcelas contarán con la preinstalación para red de abastecimiento de agua y saneamiento al viario del que tengan estrada.

3. Los viarios dispondrán de res de abastecimiento de agua y de saneamiento

4. Las redes eléctricas existentes serán sencillas y no tendrán cableado aéreo.

5. La iluminación pública se facilitara con pequeña iluminación desde las edificaciones de las parcela. Las redes de alumbrado publico, si existiera, será con farolas de energía solar.

6. La modificación de la infraestructura correrá a cargo de los propietarios si requiriera un aspecto urbano con la utilización de red general de saneamiento, suministro de agua potable, electricidad, telecomunicaciones y alumbrado público.

Artículo 11.4.18. Orden de ejecución de urbanización y mantenimiento.

1. Se permite el faseado de las obras de urbanización si los propietarios, antes de iniciar la obra aseguran el cumplimiento de las cargas urbanísticas.

2. El mantenimiento y conservación de la infraestructura se realizara por una Entidad Privada de Conservación.

Artículo 11.4.19. Inundabilidad Huerta de Bornos.

Se realizara la entubación de los arroyos innominados de esta unidad con las características determinadas por el estudio de inundabilidad y se conseguirá el drenaje de todos los arroyos hasta la cota del pantano.

CAPÍTULO 5.

Fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado

Artículo 11.5.1. Sector SUS-1. Ampliación Cantarranas.

1. Descripción.

Se trata de una zona alejada del caserío que se prevé interesante para la promoción de espacios de actividad industrial y de almacenamiento. Esta adyacente al SUO-1 separada por una zona verde sobre un pequeño cauce de agua. Actualmente esta destinado a uso agrícola y se prevé este uso hasta que se inicie su gestión.

2. Objetivos.

El objetivo es dotar al municipio de una zona suficiente de uso industrial y de almacenamiento.

3. Condiciones generales.

Superficie global: 104.716 m².

Uso global característico: Industrial.

Aprovechamiento medio: $A_m = 0,466 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.

Índice máximo de edificabilidad neta: $1,20 \text{ m}^2\text{/m}^2$.

Coefficiente de edificabilidad bruta: $0,466 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.

4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones.

Espacios libres: 22.958 m².

Equipamiento (Deportivo, SIPS...): 4.300 m².

Reserva de aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de edificación.

El cálculo de dotaciones en el Plan Parcial de desarrollo deberá realizarse según los estándares estimados en el artículo 17 de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Condiciones de la edificación derivadas del cálculo del aprovechamiento medio.

Uso característico: industrial.

Ocupación máxima por parcela: cien (100%).

Altura máxima: una (1) en 80% del edificio, dos (2) 20%.

Sup. total de viario: 36.793 m².

Sup. total usos lucrativos: 40.665 m².

6. Indicaciones sobre la ordenación.

Esta unidad esta pendiente de ser tramitada.

Será compatible los usos terciarios sin desvirtuar el uso industrial.

La ordenación gráfica prevista se considera orientativa, siendo vinculantes la disposición de los espacios libres establecidos, adyacentes al arroyo y carretera existentes.

Se procederá a la construcción de un «parque inúndable» a lo largo del Arroyo Cantarranas conforme a las indicaciones del Estudio de Inundabilidad, y a lo dispuesto en el R.D. legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas y R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

En la ordenación del sector se tomaran como obligatorias todas las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

Artículo 11.5.2. Sector SUS-2, Carretera Cartagena.

1. Descripción.

Se trata de una zona apoyada en la carretera prevista para el uso de almacenamiento y de exposición al encontrarse en la parte más visible para el que circula por la carretera.

2. Objetivos.

Esta zona se pretende que no tenga edificaciones residenciales. La distribución en la planimetría es orientativa ya que será necesaria la realización de un P.P. para su resolución.

3. Condiciones generales.

Superficie global: 50.625 m².

Uso global característico: Industrial y Terciario.

Uso prohibido: Residencial.

Aprovechamiento Medio: $A_m = 0,426 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.

Índice máximo de edificabilidad neta: $1 \text{ m}^2\text{/m}^2$.

Coefficiente de edificabilidad bruta $0,426 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.

4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones.

Espacios libres: 7.124 m².

Equipamiento (Deportivo, SIPS...) 6.779 m².

Reserva de aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de ed.

El cálculo de dotaciones en el Plan Parcial de desarrollo deberá realizarse según los estándares estimados en el artículo 17 de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Condiciones de la edificación derivadas del cálculo del aprovechamiento medio.

Uso característico: industrial. Coe. ponderación relativa ocho décimas (0,8)

Ocupación máxima por parcela: ochenta por ciento (80%).

Altura máxima: dos (2) plantas.

Sup. total de viario: 15.160 m².

Sup. total usos lucrativos: 21.566 m².

6. Indicaciones sobre la ordenación.

Las parcelas han de ser alargadas con fachada hacia la carretera y en cualquier caso respetando la distancia mínima a ella. La creación de calles intermedias será ponderada ya que están acompañadas de zona verde que los separa del recinto ferial.

El uso terciario recogerá actividades como centro comercial, salones de celebraciones, restaurantes, edificios de oficinas, clínicas de estética etc., edificios singulares que marquen la entrada del pueblo. El uso residencial solo esta permitido en caso de estar relacionado con la actividad predominante como vivienda del guarda.

En la ordenación del sector se tomaran como obligatorias todas las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

Artículo 11.5.3. Sector SUS-3 Huerta del Agua.

1. Descripción.

Se trata de un suelo encerrado entre dos zonas edificadas. Por un lado, al este, están las viviendas de protección oficial ejecutadas por el Ayuntamiento, por otro, al oeste se encuentran las traseras de los edificios del Convento de San Bernardino.

El lindero sur de la zona es un espacio de posible crecimiento en un momento posterior cuando se haya agotado la mayor parte del suelo liberado con esta operación.

2. Objetivos.

Los objetivos se cifran en la prolongación del viario propuesto en la zona de reciente crecimiento. Se estima muy importante la ampliación de los equipamientos y espacios libres que podrá ser imprescindible en esta zona.

3. Condiciones generales.

Superficie global: 65.825 m².

Uso global característico: Residencial.

Uso prohibido: Secundario.

Aprovechamiento medio: Am. = 0.384 m²t/m²s.

Índice máximo de edificabilidad neta: 1 m²/m².

Coefficiente de edificabilidad bruta 0,384 m²t/m²s.

Densidad global viviendas: 27 viv./ha.

Número máximo de viviendas: 175 viv.

4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones.

Espacios libres: 7.292 m².

Equipamiento (Deportivo, SIPS...) 15.534 m².

Reserva de aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de ed.

El cálculo de dotaciones en el Plan Parcial de desarrollo deberá realizarse según los estándares estimados en el artículo 17 de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Condiciones de la edificación derivadas del cálculo del aprovechamiento medio.

Uso característico: Residencial. Coe. ponderación relativa uno.

Ocupación máxima por parcela: ochenta por ciento (80%).

Altura máxima: dos (2) plantas.

Sup. total de viario: 17.723 m².

Sup. total usos lucrativos: 25.276 m².

6. Indicaciones sobre la ordenación.

Se considera prioritaria la situación de la zona verde que haga de colchón entre las zonas edificadas y las de próxima edificación. La localización de los equipamientos se entiende que han de ser repartida pero no es precisa su localización.

Se destinará un 30% de las viviendas a VPO.

En la ordenación del sector se tomarán como obligatorias las todas medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

Artículo 11.5.4. Sector SUS-4, Huerta Ordóñez.

1. Descripción.

Se trata de un suelo situado al sudeste donde prima la relación con el embalse. Es un terreno amplio donde se propone una baja densidad.

2. Objetivos.

Estamos en una zona muy próxima al pantano por lo que será prioritario el mantenimiento del aspecto rústico de la zona. El viario cruza de norte a sur será duplicado para dejar una zona de uso peatonal y otra para uso rodado.

3. Condiciones generales.

Superficie global: 75.487 m².

Uso global característico: Residencial.

Uso prohibido: Secundario.

Aprovechamiento medio: Am = 0,413 m²t/m²s.

Índice máximo de edificabilidad neta: 1.54 m²/m².

Coefficiente de edificabilidad bruta: 0,413 m²t/ m²s.

Densidad global viviendas: 29 viv./ha.

Numero máximo de viviendas: 218 viv.

4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones.

Espacios libres: 8.683 m².

Equipamiento (Deportivo, SIPS...) 2.513 m².

Sistemas generales: 27.784 m².

Reserva de aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de ed.

El cálculo de dotaciones en el Plan Parcial de desarrollo deberá realizarse según los estándares estimados en el artículo 17 de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Condiciones de la edificación derivadas del cálculo del aprovechamiento medio.

Uso característico: residencial.

Ocupación máxima por parcela: variable.

Altura máxima: adosada dos (2) plantas.

Sup. total de viario: 16.261 m².

Sup. total de usos lucrativos: 20.246 m².

6. Indicaciones sobre la ordenación.

Se considera prioritaria la situación de la zona verde que haga de colchón entre las zonas edificadas y la cercanía del embalse.

La ordenación grafiada es solamente indicativa, teniendo que ser justificada la presentada el Plan Parcial correspondiente.

Se destinará un 30% de las viviendas a VPO.

En la ordenación del sector se tomarán como obligatorias todas las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

Artículo 11.5.5. Sector SUS-Coto, El Canal.

1. Descripción.

Se trata de un terreno del Coto de Bornos. Este suelo está fuera de la primera construcción del núcleo de población. Cuenta con la facilidad de pertenecer al Patrimonio Municipal de Suelo, es decir de ser de propiedad municipal.

2. Objetivos.

Recoger nuevas ampliaciones en un periodo medio de tiempo y tener en el mismo sentido en la materialización de usos industriales.

3. Condiciones generales.

Superficie global: 61.621 m².

Uso global característico: Industrial.

Uso prohibido: Residencial.

Aprovechamiento medio: Am = 0,399 m²t/m²s.

Coefficiente de edificabilidad bruta 0,399 m²t/m²s.

Índice máximo de edificabilidad neta: 0,664 m²/m².

4. Reservas mínimas de suelo para dotaciones.

Espacios libres: mínimo 6.734 m².

Equipamiento (Deportivo, SIPS...) estimado 13.474 m².

Reserva de aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de edificación.

El cálculo de dotaciones en el Plan Parcial de desarrollo deberá realizarse según los estándares estimados en el artículo 17 de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Condiciones de la edificación derivadas del cálculo del aprovechamiento medio.

Uso característico: industrial.

Ocupación máxima por parcela: ochenta por ciento (80%).

Altura máxima: dos (2) plantas.

Sup. total de viario: según ordenación (estimado 4.450 m²).

Sup. total usos lucrativos: según ordenación (estimado 36.963 m²).

6. Indicaciones sobre la ordenación.

La ordenación no tiene prioridades.

En la ordenación del sector se tomarán como obligatorias todas las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General

TÍTULO XII

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 0

Determinaciones generales

Artículo 12.0.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan General aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, en el plano de «Clasificación y Calificación del suelo» con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

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

2. Se establecerá las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos urbanizados o tengan la condición de solares.

b) Suelo urbano no consolidado, los que carezcan de urbanización consolidada o formar parte de unidades homogéneas de edificación con aprovechamiento objetivo.

Artículo 12.0.2. Régimen del suelo urbano.

1. Se estará a todo lo previsto en el Título II, Régimen Urbanístico del Suelo, de la LOUA 7/2002, sobre el régimen de suelo, desde la aprobación definitiva de este Plan quedará establecido el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en lo que les corresponda, según las condiciones y plazos establecidos para el área en que se ubiquen.

Artículo 12.0.3. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

1. En suelo urbano consolidado se realizarán cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico según lo dispuesto en el artículo 56 de la LOUA 7/2002.

2. En suelo urbano no consolidado los propietarios tendrán derecho al (noventa) 90 por ciento del aprovechamiento medio. En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, el aprovechamiento medio de una unidad de ejecu-

ción se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotación privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa de este Plan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter local, ya existentes.

3. En caso de unidades de ejecución desiguales de aprovechamiento se unirán en un área de reparto discontinua que permita el mejor reparto de beneficios y cargas.

Artículo 12.0.4. Cesiones obligatorias y gratuitas de dotaciones en unidades de ejecución.

1. Los terrenos afectados a dotaciones públicas incluidos en unidades de ejecución serán de cesión obligatoria y gratuita, así como los aprovechamientos indicados en las fichas de las UE por exceso de aprovechamiento, si no se indica lo contrario.

2. El procedimiento de la ocupación directa para la obtención de terrenos de dotaciones públicas, así como las transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano, serán de aplicación en el municipio de Bornos al regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento medio.

Artículo 12.0.5. Plazos para el cumplimiento de deberes en suelo urbano.

1. El plazo para la equidistribución, cesión y urbanización de las unidades de ejecución en suelo urbano se establecen desde este Plan en cuatro (4) u ocho (8) años para las de gestión privada (sistema de compensación), si no se estableciera sería de cuatro (4) años. Transcurridos estos plazos, podrá sustituirse el sistema de compensación por el de cooperación o expropiación.

2. El plazo para materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente (derecho a edificar) mediante la solicitud de licencia no se fija en este Plan General de Ordenación. No obstante, el Ayuntamiento puede optar por acordar la aplicación con carácter general de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por el incumplimiento de los plazos que serán de un (1) año desde su adquisición en las actuaciones sistemáticas (mediante unidades de ejecución) y de dos (2) años en el resto del suelo urbano (actuaciones asistemáticas).

3. Los plazos para la ejecución de las obras se fijarán en el otorgamiento de la licencia, indicándose el plazo de iniciación, el de interrupción máxima y el de su finalización. Desde este Plan se fijará el plazo para la prórroga de licencia; una vez traspasado éste, deberá solicitarse nueva licencia (o expropiación o venta forzosa si el municipio opta por el acuerdo facultativo de aplicación íntegra de la Ley del Suelo).

4. El plazo para adoptar las medidas de incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del Ayuntamiento es de cuatro (4) años, a contar desde la fecha en la que se produjo el incumplimiento. A partir del segundo año, puede subrogarse en la Comunidad Autónoma a petición del propio Ayuntamiento.

Artículo 12.0.6. Acciones en la edificación.

1. Las acciones de edificación, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en el presente Plan.

2. Cuando se pretenda edificar sobre parcelas en suelo urbano no incluidas en unidades de ejecución deberán tener la condición de solar en el momento de solicitud de licencia. Si no fuera así, deberá garantizarse su simultánea urbanización de acuerdo al procedimiento siguiente:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no se este construida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a tal efecto por todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento y de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias existentes.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se hubiera realizado.

3. Cuando se pretenda edificar sobre terrenos incluidos en unidades de ejecución se podrán solicitar licencia de edificación antes de que se adquiera la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza. En vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, sin uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contara con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no este construida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de propiedad o de uso que se lleve a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no este realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

Artículo 12.0.7. División del suelo urbano.

1. En suelo urbano se aplicará el régimen de ejecución jurídica correspondiente a cada situación, teniendo en cuenta que pueden darse los siguientes casos:

a) Suelo urbano consolidado (actuaciones asistemáticas): Corresponde a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán otorgarse licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso, siempre que tengan la condición de solar.

Dentro de estas áreas se establecen distintas actuaciones singulares o aisladas que corresponden a terrenos que necesitan un reajuste de alineaciones; a la obtención de espacios libres de uso y dominio público fuera de las UE; y a actuaciones

municipales en cuanto a infraestructura, equipamientos y viviendas.

b) Suelo urbano no consolidado (actuaciones sistemáticas): Corresponde a áreas que se desarrollan mediante su inclusión en unidades de ejecución para garantizar su total urbanización, así como las cesiones y la equidistribución, con carácter previo a la concesión de licencia. Se desarrollan mediante los instrumentos de gestión determinados en cada caso, según el sistema de actuación establecido.

2. A los efectos de regular las acciones de edificación que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en diez zonas correspondientes a cada una de las diez Ordenanzas de Edificación que se definen en este título. Además, los edificios protegidos deberán cumplir con lo dispuesto en el Catálogo.

Las zonas de ordenanza son las siguientes:

- Zona de ordenanza 1. Casco antiguo.
- Zona de ordenanza 2. Primer ensanche.
- Zona de ordenanza 3. Conservación tipológica.
- Zona de ordenanza 4. Segundo ensanche.
- Zona de ordenanza 5. Vivienda unifamiliar adosada.
- Zona de ordenanza 6. Vivienda unifamiliar aislada.
- Zona de ordenanza 7. Industrial.
- Zona de ordenanza 8. Equipamiento y servicios públicos.
- Zona de ordenanza 9. Espacios libres.

3. Las Unidades de Ejecución se regulan mediante fichas individualizadas. Además, cumplirán las condiciones generales establecidas en cuanto a urbanización, usos y edificación.

Artículo 12.0.8. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. En las actuaciones de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el cien por cien (100%) del aprovechamiento resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente.

2. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el establecido en las distintas fichas.

Artículo 12.0.9. Parcelaciones y reparcelaciones.

1. Las acciones de parcelación y reparcelación se ajustarán a lo establecido en los artículos 66 a 68 y 100 a 104 de la LOUA y 71 a 130 del RGU.

2. Se admiten acciones de parcelación y reparcelación en aquellas zonas del suelo urbano no incluidas en unidades de ejecución, siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de Edificación sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las parcelas resultantes.

3. En las zonas incluidas en unidades de ejecución sólo se permiten acciones de parcelación y reparcelación como consecuencia y desarrollo de dichas unidades de ejecución.

Artículo 12.0.10. Alineaciones y rasantes.

1. Serán las indicadas en el plano de «Clasificación y calificación del suelo».

2. En las unidades de ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de estudios de detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada unidad de ejecución.

CAPÍTULO 1

Ordenanza núm. 1. Casco antiguo.

Artículo 12.1.1. Definición y ámbito.

1. La Ordenanza de Casco Antiguo regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito del núcleo originario de Bornos, definido por las especiales características de su trama y morfología urbana, consolidado casi en su totalidad por tipología de vivienda unifamiliar adosada.

La edificación ocupa prioritariamente el suelo más próximo al frente de parcela, alineándose a vial total o parcialmente.

2. Su ámbito es el que aparece señalado en el Plano de «Clasificación y Calificación de Suelo».

Artículo 12.1.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en este Plan Urbanístico. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.

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

6. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que se hubiera solicitado.

Artículo 12.1.3. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

d) En los edificios catalogados solo se permitirá la realización de obras de ampliación si no se ve alterados los elementos por los que ha sido catalogado

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 12.1.4. Uso característico.

1. El uso característico es el residencial.

Artículo 12.1.5. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Secundario:

- Almacenamiento en planta baja.
- Talleres artesanales.

b) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.
- Oficinas.
- Comercio en planta baja.
- Establecimientos públicos y actividades recreativas.

c) Equipamiento y servicios públicos:

- Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo.

También se permiten garajes en planta baja, sótano o semisótanos.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 12.1.6. Condiciones de parcela.

1. Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto cuando tengan uso dotacional.

2. Con carácter excepcional se admite la agregación de parcelas para uso dotacional público.

3. Se considerará como parcela mínima edificable la existente (registrada o que demuestre fehacientemente su segregación anterior a la aprobación de este Plan).

No obstante, a los efectos de segregaciones de fincas, la parcela mínima edificable queda definida por las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: Sesenta (60) metros cuadrados.

b) Frente mínimo: Seis (6) metros.

c) Frente máximo: Quince (15) metros.

d) Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

4. Cualquier actuación unitaria en dos o más parcelas deberá contar previamente con su agregación registral, siéndole de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie total resultante.

Artículo 12.1.7. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela. Tampoco se permiten los sopórtales.

Artículo 12.1.8. Ocupación.

1. Se establece una superficie libre mínima del veinte por ciento (20%) del solar (o el porcentaje de ocupación tipológicamente característico del patrimonio edificado de Bornos, dependiendo de la zona).

2. La ocupación de la parcela no podrá aumentarse más de un 20% de la ocupación antes de la demolición, siendo necesario hacer un estudio comparativo entre ambas ocupaciones.

3. Cuando la planta baja se destine a un uso distinto del residencial y no altere las tipologías constructivas se permitirá una ocupación del cien por cien (100%) en esta planta, con un fondo máximo edificable de veinticinco (25) metros. Tras este fondo no se permitirá ninguna edificación.

4. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones higiénicas que se establecen en estas normativas, especialmente lo referente a patios.

5. Las plantas que tengan un nivel de techo bajo rasante, podrán ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 12.1.9. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas, salvo allí donde expresamente se señale en el plano de «Clasificación y Calificación del suelo» con otra altura máxima.

2. La altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.

3. Los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima, tales como cajas de escalera, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada a viario o espacio público. La ocupación en planta no será superior al veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la planta inferior, con un máximo de quince (15) metros cuadrados.

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

En los lugares de paisaje abierto o natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico - artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres, a la instalación de otros elementos, limite el campo de visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Artículo 12.1.10. Patios.

No se permiten patios abiertos a fachada.

Artículo 12.1.11. Exención de la dotación de aparcamientos.

En el ámbito de esta ordenanza se exige a todos los edificios de la dotación de aparcamientos exigida en el presente Plan Urbanístico para los distintos usos.

Sección 3.ª Condiciones de protección

Artículo 12.1.12. Catálogo de Edificios Protegidos.

Con el mismo ámbito de este Plan General de Ordenación y especialmente el Centro Histórico, se incluye, como documentación complementaria, a los efectos prevenidos en el art. 12 de la LOUA y capítulos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, el Catálogo de Edificios Protegidos.

Dicho Catálogo tiene un carácter informativo y normativo.

a) Se considerará informativo en todos sus aspectos descriptivos y de la situación general de su estado actual.

Y ello, para el conocimiento de la situación del parque edificado de interés de Bornos, para el arbitrio de futuras medidas de subvención, para instar el deber de conservación mediante órdenes de ejecución, y como punto de partida, consecuentemente, de valoraciones de posteriores estados de ruina.

Así mismo tendrá carácter informativo para el conocimiento previo a la solicitud de actuación, del detalle valorativo de su protección y de las tipologías preexistentes, en orden a la correcta adecuación de las actuaciones a los criterios normativos.

b) Tendrá carácter normativo, complementariamente a este Plan y al Plano de Centro Histórico, la fijación de los grados de protección y su correspondiente actuación máxima así como la descripción de los elementos objeto de protección en los grados B, C y D que se entenderán como mínimos y por

tanto ampliables con el conocimiento exhaustivo del edificio en el momento de la solicitud de actuación.

Artículo 12.1.13. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de este Plan se distinguen los siguientes niveles de protección:

A: Protección Integral.

B: Protección Parcial I.

C: Protección Parcial II.

D: Protección Ambiental Singular.

E: Protección Ambiental General.

Artículo 12.1.14. Condiciones particulares de parcelación.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregaciones.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

a) Las parcelas con niveles A o B nunca podrán agregarse.

b) Las parcelas con los niveles C, D, y E podrán agregarse siempre que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

Artículo 12.1.15. Condiciones de uso.

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 12.1.16. Definición de tipos de actuación.

Este Plan General de Ordenación, a los efectos de una mejor definición de las obras o actuaciones máximas permitidas por grado de protección, por remisión a conceptos previamente definidos, establece la siguiente escala de posibles actuaciones, en la cual cada una contiene las anteriores:

1. Conservación. Es aquella actuación dirigida al mantenimiento del edificio exclusivamente. Contendrá pues aquellas obras de reparación que persigan mantener en buen estado el edificio con todas sus características originales.

2. Restauración. Actuación cuyo objetivo es la recuperación del estado «histórico» del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo sólo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

3. Rehabilitación. La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes, escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad. Así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.

No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquéllos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición análoga con el mismo concepto tipológico.

Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados actuales y no admitiéndose el cambio de sistema portante, ni diafanados, que no vayan dirigidos a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.

No incluye, así mismo, aumentos de superficies edificables respecto al edificio preexistente (salvo en casos muy justificados mediante Estudio de Detalle), ni cambios en la configuración externa, que no sean los de «represtino» enunciados en la «Restauración».

El cumplimiento de ordenanzas o, normas higiénicas oficiales, no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como «un todo» a mantener y no únicamente sus características externas.

4. Renovación parcial. Actuación que tiene por objeto la nueva edificación o sustitución del edificio, salvo en los aspectos que sean protegidos en Catálogo, que habrán de ser conservados, con las siguientes posibilidades:

a) Conservación de fachada: Entendiendo ésta con su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevos forjados (de la 1ª crujía) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

La conservación de la fachada se entiende sin ningún tipo de demolición y reconstrucción, salvo en los casos de ruina inminente de la propia fachada. La reconstrucción en este caso, será con los mismos elementos anteriores de carpintería y cerrajería que se conserven en buen estado y reproducirá fidedignamente el edificio original con todo su ornamento, atendiendo especialmente a los sistemas constructivos de los vuelos de balcones y cierros y su grosor visto.

Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación. Sólo se permiten obras de adecuación en la fachada de los locales de planta baja para la reposición de su estado original.

b) Conservación Tipológica: La arquitectura de nueva planta deberá dar respuesta conceptual a los invariantes tipológicos del edificio sustituido. Especialmente en la concepción de su organización interna y disposición estructural.

Organización alrededor de patios, sistemas de crujiás paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de éstas, situación de escaleras, etc, deberán ser temas a abordar adaptados al modo de vida de hoy. Así mismo, la composición de fachadas hará referencia a ritmos y proporciones del edificio sustituido.

c) Conservación de elementos: Cuando excepcionalmente el catálogo imponga la conservación de un elemento del edificio sustituido de evidente interés histórico-artístico.

Se procurará su incorporación al nuevo edificio, siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético. Cuando por las características de la nueva arquitectura, de tipo racional, que tal incorporación resulte incongruente, el Ayuntamiento podrá solicitar, con arreglo a la importancia del elemento, su cesión a los fines museísticos o de otro tipo que se determinen.

5. Renovación con estudio perceptivo previo. Actuación de nueva planta, que debe considerar como condicionante proyectual el lugar.

Para ello será preceptivo la presentación como información del proyecto, de alzados de tramos completos de la calle donde se ubique el nuevo edificio, así como, en el caso de incidir en visuales de edificios de protección integral, valorarse dicha incidencia. Siempre con la propuesta del proyecto in-

cluida. Se aportará, así mismo, documentación fotográfica con el mismo alcance del estado actual.

6. Renovación. Actuación de nueva planta, sin condicionante previo.

Artículo 12.1.17. Protección Integral, definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios que deberían ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas y constructivas.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra A en el plano de Centro Histórico.

Artículo 12.1.18. Protección Integral, condiciones particulares de 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. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

4. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Artículo 12.1.19. Protección Parcial I, definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Parcial I es el asignado a los edificios cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en el nivel de Protección Integral, pero que por sus características arquitectónicas originales, su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la historia de la ciudad deben ser objetos de protección.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra B en el plano de Centro Histórico.

Artículo 12.1.20. Protección Parcial I, condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor.

En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. Los edificios y construcciones en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

4. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Artículo 12.1.21. Protección Parcial II, definición y ámbito de aplicación.

1. El grado de Protección Parcial II es el asignado a los edificios que, por su valor arquitectónico, su pertenencia a una tipología protegible, su articulación en la trama y su contribución como elementos constitutivos del tejido y de la configuración del paisaje urbano, deberán ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se efectúen.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra C en el plano de Centro Histórico.

Artículo 12.1.22. Protección Parcial II, condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor y parcial así como las obras de ampliación siempre que, en este último caso, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

2. Habrá que proteger especialmente los elementos descritos en las fichas de catalogación, como portadas en fachada, rejas, carpinterías, barandillas, etc.

Artículo 12.1.23. Protección Ambiental Singular, definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de protección Ambiental Singular es el asignado a los edificios que, sin interés arquitectónico general, contiene elementos que deben ser conservados o disposiciones tipológicas que deben ser reproducidas conceptualmente en los proyectos de nueva planta.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra D en el plano de Centro Histórico.

Artículo 12.1.24. Protección Ambiental Singular, condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor y parcial y cualquier tipo de obra siempre que mantenga los valores de fachada y la tipología protegible a la que pertenece el edificio.

2. Habrá que proteger especialmente los elementos descritos en las fichas de catalogación, como portadas en fachada, rejas, carpinterías, barandillas, etc.

Artículo 12.1.25. Protección Ambiental General, definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de protección Ambiental General es el asignado a los edificios que por su situación en entornos monumentales, o su disposición en conjuntos unitarios de la escenografía urbana, las actuaciones de sustitución, renovación o nueva planta que sobre ellos se hagan deben ser controladas en los aspectos perceptivos que son la causa de su protección.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra E en el plano de Centro Histórico.

Artículo 12.1.26. Protección Ambiental General, condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquier tipo de obra, pudiendo ser incluso sustituido el edificio por otro de nueva planta, el cual, si es el caso, deberá mantener la tipología protegible al que pertenecía el edificio original. En el caso de sustitución, será preceptiva la presentación del proyecto básico de obra nueva acompañado a la solicitud el proyecto de demolición, así como la declaración de ruina del edificio existente.

Sección 4.ª Condiciones estéticas

Artículo 12.1.27. Composición de las fachadas.

1. En el diseño y composición de fachadas se seguirán las pautas de la edificación tradicional, ajustándose a las preexistentes colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.)

2. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.

3. En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío. Las líneas maestra de com-

posición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontales.

4. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

5. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres metros (3) y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

6. Se prohíben las terrazas entrantes, los retranqueos en el plano de fachada y los tendedores en fachada. Se prohíbe expresamente la colocación de tejas en fachadas que no rematen cubiertas o cierros y que no tengan una proyección horizontal menor a dos (2) metros.

7. Las tapias tendrán tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado.

8. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima uno con veinte (1,20) metros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.

9. No se colocaran quipos, contadores, cables y otros elementos en fachada o en zona visible desde espacio público.

Artículo 12.1.28. Cuerpos salientes.

1. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados.

2. Los balcones de plantas altas deberán dejar una altura libre mínima desde el acerado de tres (3) metros en el punto medio de la fachada y de dos con sesenta (2,60) metros en el punto más desfavorable.

3. Se permitirán cuerpos volados en calles de anchura igual o superior a cinco (5) metros y con vuelo máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros. Si la calle es de anchura inferior a cinco (5) metros, el vuelo no podrá ser mayor que la anchura de la acera ni superar treinta (30) centímetros.

4. La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar treinta (30) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo.

5. Los tableros de apoyo de los balcones tendrán un canto máximo en su borde de veinte (20) centímetros.

6. En vuelos, se prohíben los petos y antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo realizar preferentemente soluciones en cerrajería en base a balaustres verticales de hierro macizo. Su altura no será superior a ciento diez (110) centímetros.

7. La rejería estará formada por elementos verticales con una separación de entre diez (10) y doce (12) centímetros, trabados por pletinas horizontales.

Artículo 12.1.29. Materiales y acabados.

1. El acabado de fachadas será enfoscado de mortero y pintura o cal de color blanco o tradicional. Evitándose el ladrillo visto, el hormigón visto y los materiales no tradicionales, no ejecutándose revestimientos de plástico ni de piedra artificial.

2. En zócalos se podrá utilizar la piedra natural, dispuesta de forma tradicional y sin pulidos ni abrillantados. La altura máxima del zócalo será de cien (100) centímetros en el punto intermedio de la fachada.

3. Las medianeras vistas se tratarán de igual forma que las fachadas.

4. La planta baja, aunque vaya a destinarse a locales comerciales o de oficina, deberá tratarse según las condiciones anteriores, dejándola totalmente acabada en los machones ciegos de fachada, y los huecos con un cerramiento que,

aunque provisional, tenga una calidad y acabado semejante o igual a los anteriores.

5. Las carpinterías serán de madera en colores tradicionales no realizando los barnizados en color blanco. Podrá sustituirse por perfil metálico imitando madera en edificios no catalogados con despiece y escuadrias tradicionales.

6. Se prohíben las persianas bajo guía exterior, dándose preferencia a las contraventanas exteriores o tapalunas interiores.

7. Las placas o anuncios deberán ser individualizados y no sobresaldrán del plano de fachada más de tres (3) centímetros. Se colocarán detrás del hueco sobre los dinteles y tendrán una longitud máxima igual al ancho del hueco y no sobrepasarán la altura del forjado. No se permiten placas o anuncios luminosos, así como marquesinas. Se dará prioridad a la colocación de letras sueltas dentro del ancho del hueco.

Artículo. 12.1.30. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, vertiendo a calles y fondo. Serán de teja árabe, con amplia cobija, alta (13 cm.) y larga (37 cm.). Se autoriza disponer azotea transitable en la tercera parte trasera del fondo de la edificación, sin superar un tercio de la longitud total de dicho fondo.

2. Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas, así como terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.

3. Las pendientes de las cubiertas inclinadas estarán comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen. La altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

4. Se dispondrán aleros que deberán formar un plano continuo con el tejado. Como elementos sustentantes se emplearán moldura corrida, ladrillo o un tratamiento similar al de la fachada. Se prohíbe la conformación del alero sustentado con el forjado horizontal de planta alta.

5. El vuelo máximo del alero será de cuarenta (40) centímetros.

6. Se dispondrá un canalón volado a la manera tradicional.

7. Si se proyectan bajantes en fachada deberán construirse en chapa de acero o fundición hasta la altura de dos (2) metros desde la rasante del viario.

8. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no produzca impactos visuales.

CAPÍTULO 2

Zona de ordenanza 2. Primer ensanche

Artículo 12.2.1. Definición y ámbito.

1. La ordenanza de primer ensanche corresponde a las áreas periféricas del casco antiguo, formadas por edificación en manzanas de viviendas unifamiliares o plurifamiliares adosadas.

2. Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo».

Artículo 12.2.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en este Plan Urbanístico.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.

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

6. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que se hubiera solicitado.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo. 12.2.3. Uso característico.

1. El uso característico es el residencial.

Artículo 12.2.4. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Secundario:

- Almacenamiento en planta baja.
- Talleres artesanales.

b) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo
- Oficinas.
- Comercio en planta baja.
- Establecimientos públicos y actividades recreativas.

c) Equipamiento y servicios públicos

- Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo. Además, se permiten garajes en planta baja y sótano.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 12.2.5. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

2. Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- a) La longitud mínima del lindero frontal siete (7) metros.
- b) La superficie mínima de parcela será de ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c) Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en estas ordenanzas.

Artículo 12.2.6. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes.

2. No se admiten retranqueos, excepto en casos especiales, tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela. Tampoco se permiten los sopórtales.

3. Solo se permitirán retranqueos entre 1,5 m y 3 m en el caso especial de que lo tengan en toda la línea de manzana.

Artículo 12.2.7. Ocupación.

1. La ocupación máxima permitida será del setenta por ciento (70%).

2. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de patio mínimo.

3. Cuando la planta baja tenga uso comercial, ésta podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela, siempre que cumpla las condiciones mínimas establecidas para el uso específico de que se trate y mantenga el mismo retranqueo del linderos frontal.

4. Las plantas que tengan un nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 12.2.8. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela para cada grado es uno con dos (1,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de que se sitúen sobre rasante.

Artículo 12.2.9. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación medido en el punto medio.

2. Las alineaciones que tengan señalado 3P en el plano «Clasificación y Calificación» el número de plantas máximo será de tres (B+2). La ocupación máxima de la tercera planta será hasta una línea de 10 m paralela a fachada. La ocupación en esta altura no se computa para el cálculo de edificabilidad máxima permitida. La altura máxima de esta planta será de tres (3) m aumentándose a la altura máxima de cornisa.

3. La altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.

4. Los elementos que hayan de situarse por encima de esta altura, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada a viario o espacio público, y su frente será inferior al de fachada. La ocupación en planta no será superior al veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la planta inferior, con un máximo de veinticinco (25) metros cuadrados.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 12.2.10. Composición de fachadas.

1. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las de su entorno, que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.

2. En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío, excepto en los bajos comerciales.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

4. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres (3) metros y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

5. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados.

6. No se colocaran equipos, contadores, cables y otros elementos en fachada o en zona visible desde espacio público.

Artículo 12.2.11. Cuerpos salientes.

1. Se permitirán balcones en las plantas altas cuando la altura libre desde el acerado sea igual o superior a tres (3) metros en el punto medio de la fachada y a dos con sesenta (2,60) metros en el punto más desfavorable.

2. Los vuelos cumplirán los siguientes salientes máximos en relación con el ancho de la calle en que se sitúen:

- Ancho de calle < 5 m 0 cm.
- Ancho de calle > 5m y < 7 m 35 cm.
- Ancho de calle > 7 m y plazas 60 cm.

3. La longitud de los balcones no podrá extenderse a más de un hueco.

4. El canto total del vuelo no podrá ser superior a veinte (20) centímetros.

Artículo 12.2.12. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas. Tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento, con una altura máxima de tres metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

2. Podrán disponerse pequeñas azoteas transitables en posición interior de la edificación, que deberán quedar ocultas para el observador situado desde el exterior.

CAPÍTULO 3.ª

Ordenanza núm. 3. Conservación tipológica

Artículo 12.3.1. Definición y ámbito.

1. La Ordenanza de Conservación Tipológica regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito del núcleo originario del Coto de Bornos, definido por las especiales características de su trama y morfología urbana, consolidado casi en su totalidad por tipología de vivienda unifamiliar adosada y pareada.

2. Su ámbito es el que aparece señalado en el Plano de «Clasificación y Calificación de Suelo».

Artículo 12.3.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en este Plan Urbanístico. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.

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

6. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que se hubiera solicitado.

Artículo 12.3.3. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 12.3.4. Uso característico.

1. El uso característico es el residencial. Las parcelas tendrán uso como viviendas unifamiliares.

Artículo 12.3.5. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Secundario:

- Almacén o talleres y servicios artesanales en planta baja.

b) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.
- Oficinas.
- Comercio en planta baja.
- Establecimientos públicos y actividades recreativas.

c) Equipamiento y servicios públicos:

- Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo, en situaciones de planta baja, en edificio exclusivo o compartido con uso terciario.

También se permiten garajes en planta baja.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 12.3.6. Condiciones de parcela.

1. Se prohíbe la segregación de parcelas excepto en condiciones especiales cuando se trate de parcelas con frente a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas y no varíen la tipología de origen.

2. Se prohíbe la agregación de parcelas.

3. Se considerará como parcela mínima edificable la existente o la de 400 m².

4. Se prohíbe cualquier actuación unitaria en dos o más parcelas.

Artículo 12.3.7. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará según las tipologías de primera ejecución, que corresponden en general a las existentes.

Artículo 12.3.8. Ocupación.

1. Se establece una superficie libre mínima del treinta y cinco por ciento (35%) del solar.

2. Cuando la planta baja se destine a un uso distinto del residencial se permitirá una ocupación del setenta y cinco por cien (75%) en esta planta, con un fondo máximo edificable de quince (15) metros. Tras este fondo sólo se permitirán edificaciones auxiliares.

3. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones higiénicas que se establecen en estas normativas, especialmente lo referente a patios.

Artículo 12.3.9. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas.

2. La altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.

3. Los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima, tales como cajas de escalera, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada a viario o espacio público. La ocupación en planta no será superior al veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la planta inferior, con un máximo de veinticinco (25) metros cuadrados.

Artículo 12.3.10. Patios.

Se permiten patios abiertos a fachada. Existe un cuadro de tipologías al que se ajustan.

Artículo 12.3.11. Exención de la dotación de aparcamientos.

En el ámbito de esta ordenanza se exige a todos los edificios de la dotación de aparcamientos en el presente Plan Urbanístico para los distintos usos.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 12.3.12. Composición de las fachadas.

1. En el diseño y composición de fachadas se seguirán las pautas de la edificación Tipológica, ajustándose a las preexistentes colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.)

2. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de participación semejantes.

3. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres metros (3) y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

4. Se prohíben los tendedores en fachada.

5. Las tapias tendrán tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado.

6. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de tejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima uno con veinte (1,20) metros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.

Artículo 12.3.13. Cuerpos salientes.

1. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados.

2. Los balcones de plantas altas deberán dejar una altura libre mínima desde el acerado de tres (3) metros en el punto

medio de la fachada y de dos con sesenta (2,60) metros en el punto más desfavorable.

3. Se permitirán cuerpos volados en calles de anchura igual o superior a cinco (5) metros y con vuelo máximo de sesenta (60) centímetros. Si la calle es de anchura inferior a cinco (5) metros, el vuelo no podrá ser mayor que la anchura de la acera ni superar sesenta (60) centímetros.

4. La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar treinta (30) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo.

5. Los tableros de apoyo de los balcones tendrán un canto máximo en su borde de veinte (20) centímetros.

6. En vuelos, se prohíben los petos y antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo realizar preferentemente soluciones en cerrajería en base a balaustres verticales de hierro macizo. Su altura no será superior a ciento diez (110) centímetros.

7. La rejería estará formada por elementos verticales con una separación de entre diez (10) y doce (12) centímetros, trabados por pletinas horizontales.

Artículo 12.3.14. Materiales y acabados.

1. El acabado de fachadas será enfoscado de mortero y pintura o cal de color blanco o tradicional. Siendo menos frecuente el ladrillo visto o el hormigón visto, no ejecutándose revestimientos de plástico ni de piedra artificial.

2. En zócalos sólo se podrá utilizar la piedra natural en su, dispuesta de forma tradicional y sin pulidos ni abrillantados.

3. Los elementos de acabado serán planos y continuos, combinando varios de ellos según lo tradicional de la zona para resaltar molduras, zócalos, jambas y similares. Podrán existir portadas o recercados de cierros o ventanas en planta baja de piedra natural.

4. Las medianeras vistas se tratarán de igual forma que las fachadas.

5. La planta baja, aunque vaya a destinarse a locales comerciales o de oficina, deberá tratarse según las condiciones anteriores, dejándola totalmente acabada en los machones ciegos de fachada, y los huecos con un cerramiento que, aunque provisional, tenga una calidad y acabado semejante o igual a los anteriores.

6. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico, con acabado barnizado, pintado o lacado.

7. Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el punto anterior y deberán ser de color blanco, marfil, verde o marrón. Se prohíbe la disposición del tambor de la persiana en el exterior.

Artículo 12.3.15. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, vertiendo a calles y fondo. Serán de teja árabe, con amplia cobija, alta (13 cm.) y larga (37 cm).

2. Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas, así como terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar.

3. Las pendientes de las cubiertas inclinadas estarán comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen. La altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

4. Se dispondrán aleros que deberán formar un plano continuo con el tejado. Como elementos sustentantes se emplearán moldura corrida, ladrillo o un tratamiento similar al de la fachada.

5. El vuelo máximo del alero será de cuarenta (40) centímetros.

6. Se dispondrá un canalón volado a la manera tradicional.

7. Si se proyectan bajantes en fachada deberán construirse en chapa de acero o fundición hasta la altura de dos (2) metros desde la rasante del viario.

8. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no produzca impactos visuales.

CAPÍTULO 4

Zona de ordenanza 4. Segundo ensanche

Artículo 12.4.1. Ámbito y tipología.

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo».

2. La ordenanza de segundo ensanche corresponde a las áreas caracterizadas por los crecimientos mas alejados del centro histórico que tienen una tipología mas variable. Responde a tipologías de viviendas unifamiliares adosada con o sin retranqueo conformando una morfología de manzanas de reciente construcción.

Artículo 12.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en este Plan Urbanístico. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer determinadas limitaciones sobre altura, composición y acabado de fachadas y cubierta en relación a las que se establecen con carácter general en el presente capítulo.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en los arts. 137 y 237.2 del TRLS.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 12.4.3. Uso característico.

1. El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar adosada.

Artículo 12.4.4. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial:

- Plurifamiliar.

b) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.

- Comercial.

- Establecimientos públicos y actividades recreativas.

c) Equipamiento y servicios públicos:

- Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

Además, se permiten garajes en planta baja y sótano, así como el uso de almacenes o talleres. Será obligatoria una plaza de garaje por vivienda cuando se construyan más de dos viviendas en la parcela.

2. Son usos prohibidos todos los demás.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 12.4.5. Condiciones de parcela.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal será de siete (7) metros.

b) Superficie mínima de parcela será de ciento veinte (120) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 12.4.6. Posición de la edificación.

1. La línea frontal de la edificación deberá quedar alineada a fachada o retranquearse entre 1.5 y 3 metros.

2. Separación de la edificación a los linderos laterales y testero, si existe, será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 12.4.7. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima permitida es de ochenta por ciento (80%).

2. Para parcelas menores de la mínima, anteriores a la aprobación del Plan General, se podrá ocupar la superficie resultante del cien por cien (100%) de los 5 metros paralelos a fachada más el ochenta por ciento (80%) del resto.

Artículo 12.4.8. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es de uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

Artículo 12.4.9. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. Las alineaciones que tengan señalado 3P en el plano «Clasificación y Calificación» el número de plantas máximo será de tres (B+2). La ocupación máxima de la tercera planta será hasta una línea de 10 m paralela a fachada. La ocupación en esta altura no se computa para el cálculo de edificabilidad máxima permitida. La altura máxima de esta planta será de tres (3) m aumentándose a la altura máxima de cornisa.

3. La altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.

4. Por encima de la altura máxima se permiten elementos propios de dicha situación, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada y ocupación menor al 30% de la planta inferior.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 12.4.10. Fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre. En cualquier caso, el color blanco será predominante en los acabados.

Artículo 12.4.11. Cubiertas.

1. Las cubiertas si son inclinadas tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento. Su altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

2. Las azoteas transitables dispondrán de pretil a fachada de altura máxima de 1,20 m.

Artículo 12.4.12. Cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros, de los que un (1) metro como máximo podrá ser ciego, debiendo completar con verjas no tupidas o elementos vegetales (o una combinación de ambos) el resto del cerramiento.

CAPÍTULO 5

Zona de ordenanza 5. Unifamiliar adosada

Artículo 12.5.1. Ámbito y tipología.

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo». Siendo ordenanzas específicas para esta tipología edificatoria.

Artículo 12.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer determinadas limitaciones sobre altura, composición y acabado de fachadas y cubierta en relación a las que se establecen con carácter general en el presente capítulo.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 12.5.3. Uso característico.

1. El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar adosada, una vivienda por parcela.

2. En Unidades de Ejecución en suelo urbano ordenado no consolidado, donde esté previsto destinar más del sesenta por ciento (60%) de la edificabilidad a viviendas protegidas, se permitirán, mediante proyectos unitarios, la actuación conjunta de viviendas sobre las parcelas de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución.

Artículo 12.5.4. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Terciario:
 - Hotelero en edificio exclusivo.

- Comercio en edificio exclusivo.
- Establecimientos públicos y actividades recreativas.

b) Equipamiento y servicios públicos:

- Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

Además, se permiten garajes en planta baja y sótano, así como el uso industrial preexistente.

2. Son usos prohibidos todos los demás.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 12.5.5. Condiciones de parcela.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal será de cinco (5) metros.
- b) Superficie mínima de parcela será de ciento treinta (130) metros, salvo lo establecido en el artículo 11.3.5.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 12.5.6. Posición de la edificación.

1. La línea frontal de la edificación deberá quedar retranqueada, entre tres (3) y cinco (5) metros.
2. Separación de la edificación a los linderos laterales y testero, si existe, será igual o superior a tres (3) metros.
3. En promociones de grupos de viviendas se podrá justificar la posición de las viviendas alineadas a fachada.

Artículo 12.5.7. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima permitida es de ochenta por ciento (80%).
2. Para parcelas menores de la mínima, anteriores a la aprobación del Plan General, se podrá ocupar la superficie resultante del cien por cien (100%) de los 5 metros paralelos a fachada más el ochenta por ciento (80%) del resto.

Artículo 12.5.8. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela para cada grado es de uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

Artículo 12.5.9. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante medido en el punto medio de fachada.
2. La altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.
3. Por encima de la altura máxima se permiten elementos propios de dicha situación, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 12.5.10. Fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre. En cualquier caso, el color blanco será predominante en los acabados.

Artículo 12.5.11. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán plana o inclinada.
2. La cubierta inclinada tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento. Su altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

Artículo 12.5.12. Cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros, de los que un (1) metro como máximo podrá ser ciego, debiendo completar con verjas no tupidas o elementos vegetales, o una combinación de ambos, el resto del cerramiento.

CAPÍTULO 6

Zona de ordenanza 6. Unifamiliar aislada

Artículo 12.6.1. Ámbito y tipología.

1. Están situadas en áreas donde hay prevista una muy baja densidad y un ocupación integrada con el medio natural. Su tipología responde a la calificación de unifamiliar aislada.
2. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo».

Artículo 12.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas.
3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales, con la motivación pertinente imponer determinadas limitaciones sobre altura, composición y acabado de fachadas y cubierta en relación a las que se establecen con carácter general en el presente capítulo.
4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 12.6.3. Uso característico.

1. El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar aislada.

Artículo 12.6.4. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Terciario:
 - Hotelero en edificio exclusivo.
- b) Equipamiento y servicios públicos:
 - Todos sus usos pormenorizados.

2. Son usos prohibidos todos los demás.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 12.6.6. Condiciones de parcela.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal será de doce (12) metros.
- b) Superficie mínima de parcela será de quinientos (500) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 12.6.7. Posición de la edificación.

- 1. La línea frontal de la edificación deberá quedar retranqueada, como mínimo, cinco (5) metros de la fachada.
- 2. Separación de la edificación a los linderos laterales y traseros será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 12.6.8. Ocupación de la parcela.

- 1. La ocupación máxima permitida es de treinta por ciento (30%).

Artículo 12.6.9. Coeficiente de edificabilidad.

- 1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es de cero con tres (0,3) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- 2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de que se sitúen sobre o bajo rasante.

Artículo 12.6.10. Altura de la edificación.

- 1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de una planta.
- 2. La altura máxima de cornisa es de cuatro (4) metros.
- 3. Los servicios técnicos municipales, con la motivación pertinente, podrán limitar la altura máxima que se establece en el punto anteriores, en el ámbito de los conjuntos unitarios existentes.
- 4. Por encima de la altura máxima se permiten elementos propios de dicha situación, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 12.6.11. Fachadas.

- 1. La composición de las fachadas será libre. En cualquier caso, el color blanco será predominante en los acabados.
- 2. Podrán disponerse pequeñas azoteas transitables en posición interior de la edificación.

Artículo 12.6.12. Cubiertas.

- 1. Las cubiertas serán inclinadas. Tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento. Su altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

Artículo 12.6.13. Cerramientos de parcela.

- 1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros, de los que un (1) metro como máximo podrá ser ciego, debiendo completar con verjas no tupidas o elementos vegetales, o una combinación de ambos, el resto del cerramiento.

CAPÍTULO 7

Ordenanza núm. 7. Industrial-almacenamiento

Artículo 12.7.1. Definición, ámbito y tipología.

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados a construcciones industriales y de almacenamiento.

2. Su ámbito se señala en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo».

Artículo 12.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. El uso residencial existente se considerará compatible siempre que esté vinculado al uso industrial.

3. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras o en edificio aislado.

Artículo 12.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. El uso residencial existente se considerará compatible siempre que esté vinculado al uso industrial.

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 12.7.3. Uso característico.

- 1. El uso característico es el industrial.

Artículo 12.7.4. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles, además de garajes en planta baja y sótano, los siguientes:

- a) Secundario:
 - Talleres del automóvil.
 - Estaciones de servicio.
- b) Terciario:
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Espectáculos y actividades recreativas.

- c) Equipamiento y servicios:
 - Deportivo.
 - Servicios urbanos.
 - Servicios infraestructurales.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 12.7.5. Condiciones de parcela.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.
- c) El fondo mínimo será de veinte metros (20).
- d) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 12.7.6. Posición de la edificación.

1. La línea frontal de la edificación coincidirá con la alineación exterior.
2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero si existe será de tres (3) metros.

Artículo 12.7.7. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 12.7.8. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1) en un 20% de al edificación y una en el resto.
2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en siete (7) metros y la altura máxima total en nueve (9) metros.
Estas limitaciones en altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del Ayuntamiento y sin que en ningún caso supongan una superficie mayor del veinticinco por ciento (25%).
3. Se admite la construcción de entreplantas en condiciones de habitabilidad y en general para oficinas.
4. La altura mínima de piso será de tres (3) metros.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 12.7.10. Ejecución de obras por fases.

1. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados, preferentemente en color blanco.

Artículo 12.7.11. Cubiertas.

1. La pendiente de la cubierta no podrá ser superior al treinta por ciento (30%).
2. Las cubiertas estarán acabadas preferiblemente en tono verde.

CAPÍTULO 8

Ordenanza núm. 8. Uso equipamiento y servicios públicos

Artículo 12.8.1. Definición y ámbito.

1. Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
2. El ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo».

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 12.8.2. Uso característico.

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

E: Educativo.
SC: Socio-Cultural.

SA: Sanitario-Asistencial.
D: Deportivo.
R: Religioso.
PA: Público-Administrativo.
SU: Servicios Urbanos.
SI: Servicios de Infraestructura.

Artículo 12.8.3. Usos compatibles.

1. Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico.
2. Serán igualmente usos compatibles con el característico el de vivienda del guarda o portero de la instalación en aquellos casos que sea necesario.
3. Cualquier cambio de un uso específico asignado a una parcela por otro uso igualmente público no supondrá modificación del Plan.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 12.8.4. Condiciones de parcela.

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

Artículo 12.8.5. Posición de la edificación.

1. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada. No obstante, en la zona de Casco Antiguo no se permitirán retranqueos respecto a la alineación marcada en planos.

Artículo 12.8.6. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
 - Educativo y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Socio-cultural, sanitario-asistencial, religioso y público-administrativo: uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Servicios urbanos e infraestructurales: un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán los espacios edificados bajo rasante. En todo caso se habrá de verificar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en la materia, así como la referente a condiciones de seguridad, evacuación, accesibilidad, etc.

3. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

Artículo 12.8.7. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (2) con carácter general. En casos particulares y justificadamente se podrá superar en una planta, siempre que no se aumente la edificabilidad. La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación.

Sección 3.ª Condiciones de estética

Artículo 12.8.8. Adaptación al entorno.

1. La composición de volúmenes y materiales serán acordes con el ámbito en que se ubiquen.

2. Los servicios técnicos municipales podrán imponer el cumplimiento de condiciones de estética de la zona de ordenanza donde se ubique el edificio.

CAPÍTULO 9

Ordenanza núm. 9. Espacios públicos

Artículo 12.9.1. Definición y ámbito.

1. Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación.

2. Su ámbito de aplicación es el que se señala en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo»

Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 12.9.2. Uso característico.

1. El uso característico es el de espacio libre de uso público.

Artículo 12.9.3. Usos compatibles.

1. Se considera compatible el uso de equipamiento deportivo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la parcela donde vaya a ubicarse sea de superficie no menor de setecientos (700) metros cuadrados.
- b) Que se desarrolle en pistas al aire libre cuyas dimensiones sean tales que permitan su integración de forma coherente en el diseño del espacio libre de uso público.
- c) Que la superficie total ocupada por el uso equipamiento deportivo no sea superior al cincuenta por ciento (50%) del total de la parcela.
- d) Que los deportes a realizar no vayan, por sus características intrínsecas, en contra del carácter del Espacio Libre en que se ubiquen y no supongan molestias para el resto de los usuarios y edificaciones colindantes.

2. También se considera uso compatible el uso Terciario Comercial, cuando su destino específico esté íntimamente relacionado con las actividades propias de parques y jardines: quioscos, puestos de helados, etc.

3. Se considera asimismo compatible la disposición de plazas de aparcamiento al aire libre cuando tengan carácter público e incorporen elementos de mobiliario urbano y arbolado que integren su diseño en el del espacio libre. En ningún caso su implantación será de tal magnitud que suponga que la superficie destinada al uso de espacio libre sea inferior al cincuenta por ciento (50%) del total de la parcela.

4. Por último, cuando se dispongan en locales situados bajo la rasante de los espacios libres y cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor para el ajardinamiento, se consideran usos compatibles los que señalan a continuación:

- Equipamientos y servicios públicos: todos sus usos por menorizados, siempre que sean de carácter público.
- Garajes-aparcamientos de carácter público.

5. No obstante lo dispuesto en los puntos anteriores, no podrán ser considerados usos compatibles los que no cum-

plan la legislación específica (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.) que les sea de aplicación por encontrarse la parcela en zona de protección afectas a dicha legislación.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 12.9.4. Construcciones autorizadas.

1. En los espacios libres sólo se permiten pequeñas construcciones vinculadas al uso de esparcimiento de estos espacios, tales como quioscos y casetas de almacenaje del material de mantenimiento. El volumen de estas construcciones deberá poderse inscribir en un cubo de tres (3) metros de arista, pudiendo sobresalir la cubierta un (1) metro como máximo sobre dicho volumen. Se exceptúan los quioscos de música y las pérgolas abiertas, que podrán ocupar en su totalidad hasta un máximo del tres por ciento (3%) de la superficie del espacio libre, con una altura máxima de cinco (5) metros hasta el punto más alto de su cubierta.

2. La distancia de estas pequeñas construcciones a bordillos de calles en cualquier caso no podrá ser inferior a un (1) metro y dejarán un paso libre mínimo respecto de las edificaciones colindantes de dos (2) metros.

3. Se admiten instalaciones para juegos de niños allí donde la superficie lo permita.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 12.9.5. Composición y materiales.

1. No se establecen limitaciones en cuanto al diseño y empleo de materiales, si bien en aquéllos situados en el área del casco antiguo o sus límites deberán guardar respecto a las condiciones estéticas de la zona en lo que les corresponda, teniéndose en cuenta en la elección de materiales su carácter de uso público y de exposición a los agentes climatológicos. En cualquier caso deberán respetar el arbolado existente.

2. Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá dar preferencia al arbolado autóctono y al que no siendo no pueda perjudicar a este.

Artículo 12.9.6. Urbanización.

1. Para la urbanización de estos espacios se tendrá en cuenta las determinaciones para la urbanización de espacios públicos de carácter general y los propuestos en este Plan.

CAPÍTULO 10

Unidades de ejecución

Artículo 12.10.1 Suelo urbano no consolidado, régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado será el establecido para el suelo urbanizable ordenado, salvo que este sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 12.10.2. Unidades de ejecución.

En suelo urbano se determinan las siguientes Unidades de Ejecución que se contemplan en las siguientes fichas.

El nombre de las mismas es:

- UE 1 Los Molinos.
- UE 2 Huerta San Isidro
- UE 3 Molino de Zahara.
- UE 4-6 Monasterio.
- UE 5 Huerta San Jerónimo.
- UE 7-8 Campo de fútbol El Tejar.
- UE 9 Antigua Fábrica de Harina.
- UE 10 Huertas.

UE 11 Huerto del Agua.
 UE 12 La Granja.
 UE 13 Cauchil.
 UE 14 Pilares.
 UE C1 Coto Sur
 UE C2 Coto Norte.

UE 1, LOS MOLINOS

Antecedentes:

Se trata de una pequeña terreno existente en la parte norte que termina de ordenar la zona de los molinos y que permite la relación con la otra parte de la carretera. Actualmente es una zona marginal destinada a taller y almacén.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: Estudio Detalle.

Usos y superficies:

- Superficie Bruta: 7.736 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 3.784 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 5.802 m²t.
- Densidad global viviendas: 46 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 35 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,750 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,750 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 2.666 m².
- Zonas verdes: 1.286 m².
- Equipamientos y otros: 0 m².
- Total: 3.952 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie De Techo: 580 m²t.

Objetivos:

- Finalizar el camino de los molinos.
- Hacer, si es posible, un paso por debajo de la carretera.
- Definir la zona próxima a la carretera alejándonos.

Criterios:

- Tomar de la trama de la zona la solución para insertar en esta unidad.
- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE 2, HUERTA SAN ISIDRO

Antecedentes:

En esta unidad se pretende abrir nuevas calles con el fin de facilitar la circulación y accesibilidad. Se realizan dos calles paralelas perpendiculares a la Avenida de San Jerónimo, y en el centro de las manzanas se genera una pequeña calle con el propósito de conectar con otra intervención en las fincas colindantes.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: E.D.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 9.167 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 4.371 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 7.553 m²t.
- Densidad global viviendas: 51 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 47 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,824 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,824 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 3.313 m².
- Zonas verdes: 916 m².

- Equipamientos y otros: 567 m².

- Total: 4.796 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 755 m²t.

Objetivos:

- Resolver el acceso desde el cambio de nivel en el encabezamiento de la nueva calle y la calle Los Molinos.

- Preparar la pendiente para el paso por debajo de la carretera.

- Obtener una pequeña superficie de suelo para equipamiento y zona verde.

Criterios:

- Solucionar la conexión de usos y tipologías diferentes, casi con un proyecto edificatorio.

- El Planeamiento de desarrollo mantendrá el número y posición de las calles, pudiendo resolver la anchura de las manzanas y localización de las cesiones.

- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE 3, MOLINO DE ZAHARA

Antecedentes:

Se trata de una zona situada al norte, con muy buena accesibilidad. Es un área pequeña que podemos entender como el frente de un posible crecimiento de mayor entidad fuera del suelo urbano. Cuenta con la presión edificatoria al estar frente a la urbanización Tierno Galvan. Al norte existe una edificación en el Huerto la Oca.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: E.D.

Usos y superficies:

- Superficie bruta total: 24.701 13.382 m²s.+11.319 m² SG.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 8.220 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 13.758 m²t.
- Densidad global viviendas: 32 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 80 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,557 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,557 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 5.162 m².
- Zonas verdes: 0 m².
- Equipamientos y otros: 0 m².
- Total: 5.162 m².

Sistema general adscrito (SGE-1): 11.319 m².

La cesión total es de: 16.481 m² de suelo.

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 1.375 m²t.

Objetivos:

- Dar fachada a la entrada del pueblo.

- Proponer un crecimiento en la parte norte hacia el este.

- Resolver la continuidad y el encabezamiento de la calle Molino de Zahara.

Criterios:

- Ordenar el crecimiento para mejorar la imagen de la zona.

- Las viviendas pueden ocupar una cantidad mayor de suelo para aprovechar la situación privilegiada.

- Destinar un 30 % del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE 4, UE 6, MONASTERIO

Antecedentes:

Es el Monasterio de San Jerónimo con un gran valor histórico y con un uso infrautilizado y de desgaste de los restos existente. Es preciso la paralización de dicho desgaste y la resolución del uso posible. Por un lado esta la posibilidad de uso exclusivo como dotacional y por otro lado cabe la opción de utilizar una parte como viviendas y los restos mejor conservados con usos que facilitaran la utilización pública. La unidad señalada como UE-6 se agrupa con esta unidad para tener mayor superficie y gestionarla conjuntamente y obtener la mayor superficie libre y de equipamiento en los restos históricos del monasterio.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento: P.E.R.I.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 9.128 m²s.
- Uso característico: Residencial-terciario.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 4.482 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo terciario: 1.407 m²t.
- Aprovechamiento lucrativo residencial: 7.721 m²t.
- Aprovechamiento lucrativo total: 9.128 m²t.
- Densidad bruta 75 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 68 ud.
- Aprovechamiento medio: 1.00 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 1.00 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 2.998 m².
- Zonas verdes: 1.148 m².
- Equipamientos y otros: 500 m².
- Total: 4.646 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 10%

Objetivos:

- Restaurar la fachada proponiendo un frente digno.
- Recuperar la configuración espacial y volumétrica del antiguo monasterio.
- Proponer usos dotacionales y espacios públicos para un edificio de interés histórico.
- Búsqueda de relación permeable en sus direcciones principales buscando la comunicación entes la Av de San Jerónimo y la parte trasera del monasterio

Criterios:

- Ser lo mas conservadores con el patrimonio posible.
- Mantener una superficie mínima de uso residencial y terciario relacionado con los edificios existentes.
- Vincular la ordenación al informe de la delegación de cultura tras un estudio histórico. Recuperación los elementos históricos.
- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE 5, HUERTA SAN JERÓNIMO

Antecedentes:

Se trata de una zona situada en la huerta del antiguo Convento de San Jerónimo.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: Ninguno.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 28.983 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 13.006 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 20.810 m²t.
- Densidad global viviendas: 43 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 125 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,718 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,718 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 7.915 m².
- Zonas verdes: 3.053 m².
- Equipamientos y otros: 5.009 m².*
- Total: 15.977 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 2.081 m²t.

Objetivos:

- Dar fachada a la continuación del convento.
- Prolongar la calle Araucaria.
- Proponer usos como espacios públicos.

Criterios:

- Ser lo mas conservadores con el patrimonio posible.
- Componer la unidad en relación con la colindante.
- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. Esta obligación podrá sustituirse por la de construir en una parcela municipal, a costa del propietario del resto de la unidad, un equipamiento Sanitario-Asistencial para la tercera edad, incluyendo los gastos de los honorarios técnicos por redacción del proyecto y dirección de las obras. Esta sustitución no incluye la obligación de construcción de viviendas protegidas que corresponden al Ayuntamiento.

UNIDAD DISCONTINUA: 7-8

UE 7, CAMPO DE FUTBOL

Antecedentes:

Se trata de una zona donde se encuentra el campo de fútbol actual y donde ha de permanecer dicho uso deportivo. Dentro de esta circunstancia, se prevé la reubicación y mejora del uso deportivo y la ordenación de la zona interior.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: E.D.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 37.519 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 21.079 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 33.726 m²t.
- Densidad global viviendas: 42 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 7-8. 399 ud.
- Aprovechamiento medio u. discon.: 7-8 0.669 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 7-8 0.669 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 11.313 m².
- Zonas verdes: 865 m².
- Equipamientos y otros: 4.262 m².
- Total: 16.440 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 3.372 m²t.

Objetivos:

- Ordenar la manzana residencial que se produce.
 - Mejorar la zona dotacional deportiva.
 - Crear un nudo de encuentro como prolongación de la calle Ruiseñor.
 - Formalizar la calle trasera a las parcelas que se unen con los crecimientos de las traseras del Convento.
- Criterios:
- Proponer una ordenación acorde con el lugar donde se están colocando los espacios de las antiguas huertas.
 - Formalizar la calle paralela al camino del antiguo Ferrocarril, vía verde.
 - Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UNIDAD DISCONTINUA 7-8

UE 8, EL TEJAR

Antecedentes:

Se trata de unas parcelas situadas entre la carretera y el antiguo Convento hoy restaurado para servir de Instituto. Uno de los valores a resaltar del pueblo es el paisaje por lo que es muy importante que desde la carretera se vea como un cartel anunciador la belleza de este paisaje.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: E.D.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 58.621 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 19.123 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 30.597 m²t.
- Densidad global viviendas: 42 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 7-8. 399 ud.
- Aprovechamiento medio u. discont.: 7-8: 0,669 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 7-8 0,699 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 7.649 m².
- Zonas verdes: 31.849 m².
- Equipamientos y otros: 0 m².
- Total: 39.498 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 3.059 m²t.

Objetivos:

- Crear un espacio libre de calidad en los alrededores del instituto y el grupo de viviendas de nueva ejecución.
- Permitir las vistas del antiguo Monasterio y del pantano desde la carretera.
- Facilitar las comunicaciones transversales, norte sur en la franja próxima a la carretera.

Criterios:

- Producir un espacio que permita el disfrute de esta zona tan especial en cuanto a vistas.
- Terminar las zonas edificadas a ambos lados del espacio libre para dar fachada al nuevo parque.
- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).
- En la ordenación del sector se tomaran como obligatorias las medidas determinadas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

UE 9, ANTIGUA FABRICA DE HARINAS

Antecedentes:

Se trata de unas parcelas situada en la entrada mas próxima desde Arcos siendo un lugar privilegiado y muy bien comunicado. Es una unida muy pequeña que se ha separado de la anterior para gestionarla más rápida. En este espacio habría que valorar las edificaciones antiguas para determinar su valor ambiental.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: E.D.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 6.214 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 3.373 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 4.722 m²t.
- Densidad global viviendas: 55 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 34 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,760 m²t/m²s.

- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,760 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 1.025 m².
- Zonas verdes: 892 m².
- Equipamientos y otros: 925 m².
- Total: 2.841 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 472 m²t.

Objetivos:

- Regenerar la zona de la fábrica.
- Generar nuevas comunicaciones con las traseras.
- Crear un equipamiento.
- Crear fachada frente al Colegio.
- Adquirir gratuitamente el edificio residencial de la fábrica de harinas como equipamiento manteniendo su carácter de aislado.

Criterios:

- Mantener parte de la estructura y de la vegetación de la zona.
- Compartimentar el acceso desde la carretera.
- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE 10, HUERTAS

Antecedentes:

Se trata de una zona próxima a las huertas, esta delimitada por la calle Villamartín y camino Huerta Revilla, dejando una franja para comunicar con la calle Granada. Recoge una parte de caserío desordenado y una parte sin edificar. También tiene un callejón sin salida.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: Ninguno.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 5.332 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 2.835 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 3.828 m²t.
- Densidad global viviendas: 51 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 27 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,718 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,718 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 1.824 m².
- Zonas verdes: 673 m².
- Equipamientos y otros: 0 m².
- Total: 2.497 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 382 m²t.

Objetivos:

- Conectar con la Calle Granada que prolongaría hacia nuevas edificaciones.
- Despejar el callejón de Salvatierra.
- Crear una continuidad desde la calle Ancha.

Criterios:

- Proponer una solución formal para los objetivos señalados.
- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE 11, HUERTO DEL AGUA

Antecedentes:

Se trata de una zona de huertas que es la trasera de la calle San Laureano. Es una zona muy próxima al centro Histórico y a su Iglesia que esta sin colonizar por las edificaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento: P.P.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 23.743 m²s.
- Uso característico Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 11.608 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 18.567 m²t.
- Densidad global viviendas: 49 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 116 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,782 m²t/m²s.
- Aprovechamiento medio: 0.782 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 8.578 m².
- Zonas verdes: 2.751 m².
- Equipamientos y otros: 806 m².
- Total: 12.135 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 1.856 m²t.

Objetivos:

- Prolongar la calle Villalón.
- Ordenar los crecimientos residenciales.
- Crear un eje norte-sur y potenciar los ejes transversales existentes.

- Permitir el crecimiento residencial en una zona céntrica.

Criterios:

- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE 12, LA GRANJA

Antecedentes:

Se trata de una zona donde se sitúa parte del Convento de San Bernardino y de sus huertas. Es una zona muy próxima al centro Histórico y a su Iglesia que esta sin colonizar por las edificaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento: P.P.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 18.841 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 9.507 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 15.204 m²t.
- Densidad global viviendas: 50 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas. 93 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,807 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,807 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 5.263 m².
- Zonas verdes: 2.107 m².
- Equipamientos y otros: 1.964 m².
- Total: 9.334 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 1.520 m²t.

Objetivos:

- Prolongar la calle Villalón.
- Ordenar los crecimientos residenciales.
- Crear un eje norte-sur y potenciar los ejes transversales existentes.

- Permitir el crecimiento residencial en una zona céntrica.

Criterios:

- Las viviendas hacia la Plaza de San Francisco y la Calle Asomadilla serán propuesta para conservar los restos del Convento.

- Ordenar las manzanas en relación con la unidad de ejecución colindante.

- La calle Ordoñez necesita ser ampliada en su sección.

- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE 13, CAUCHIL

Antecedentes:

Se trata en una de la entrada del pueblo. Se inicia en la Avenida Cauchil y tiene un gran sentido estratégico.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: Estudio de detalle.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 6.309 m²s.
- Uso característico: Terciario.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 2.619 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 4.353 m²t.
- Densidad global viviendas: 30 viv./ha.
- Núm. aproximado de viviendas: 19 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,690 m²t/m²s.*
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,690 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 1.146 m².
- Zonas verdes: 0 m².
- Equipamientos y otros: 2.544 m².
- Total: 3.690 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie De Techo: 10% aprovechamiento.

Objetivos:

- Dar fachada a la Avenida Cauchil.
- Ordenar una de las entradas al caserío.
- Dar fachada a la carretera.
- Realizar un estudio previo Arqueológico del Yacimiento Cauchil.

Criterios:

- En una manzana, dar servicios públicos importantes para el pueblo.

- Crear la imagen en la entrada del pueblo.

- En esta unidad pequeña se hace una cesión importante de equipamiento que no se cede en espacios públicos.

- El uso terciario podrá estar relacionado con el residencial.

- Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE 14, PILARES

Antecedentes:

Se trata de una zona edificada dentro unas áreas en gestión. Esta próxima a la zona industrial de nuevo crecimiento y del suelo de las Huertas de Bornos con baja densidad.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: E.D.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 15.258 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 7.287 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 4.353 m²t.
- Densidad global viviendas: 13 viv./ha.
- Núm. aproximado de viviendas: 20 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,285 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,285 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 1.542 m².
- Zonas verdes: 6.429 m².
- Equipamientos y otros: 0 m².
- Total: 7.971 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 435 m²t.
- Objetivos:
 - Completar un área rodeada de usos industriales, sistemas generales y residenciales.
- Criterios:
 - Dividir el sector en una zona para residencial y otra para zona verde.
 - La zona residencial tendrá poca densidad al estar en un área alejada del centro.
 - Destinar un 30% del total de las viviendas a VPO. (Ver consideraciones generales del Plan de Etapas).

UE C1, COTO SUR

Antecedentes:

Se trata de una zona al sur del Coto de Bornos donde se propone el crecimiento del caserío para el incremento de la población. Se estructura por la propia geometría de la configuración del asentamiento, conformando una plaza que será la réplica, en sentido figurado del espacio público del colegio y la iglesia al otro extremo de la calle Almarda.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: Ninguno.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 20.080 m²s.
- Uso característico: Residencial.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 7.232 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 8.674 m²t.
- Densidad global viviendas: 37 viv./ha.
- Núm. máximo de viviendas: 75 ud.
- Aprovechamiento medio: 0,432 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,432 m²t/m²s.

Cesiones no lucrativas:

- Viarios: 8.410 m².
- Zonas verdes: 3.850 m².
- Equipamientos y otros: 588 m².
- Total: 12.848 m².

Cesiones lucrativas:

- Superficie de techo: 867 m²t.

Objetivos:

- Creación de nuevas manzanas.
- Proponer una nueva zona pública en el núcleo urbano.
- Conformar el final de las manzanas en forma de abanico.
- Crear la calle trasera de circunvalación.
- Realizar la urbanización del espacio libre ubicado junto a la unidad.
- Criterios:
 - Proponer una Tipología adecuada para el crecimiento.
 - Formalizar la plaza enfrentada a la existente.
 - Destinar el 100% del total de las viviendas a VPO.

UE C2, COTO NORTE

Antecedentes:

Se trata de una zona al Norte del Coto de Bornos próximo a la Cooperativa. Se estructura por la propia geometría de la configuración del asentamiento original.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Iniciativa privada.

Instrumento planeamiento: Ninguno.

Usos y superficies:

- Superficie bruta: 7.411 m²s.
- Uso característico: Industrial-almacenamiento.
- Superficie parcelas uso lucrativo: 4.530 m²s.
- Aprovechamiento lucrativo total: 4.966 m²t.
- Núm. aproximado de viviendas: - ud.

- Aprovechamiento medio: 0,670 m²t/m²s.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,670 m²t/m²s.
- Cesiones no lucrativas:
 - Viarios: 1.561 m².
 - Zonas verdes: 1.312 m².
 - Equipamientos y otros: 0 m².
 - Total: 2.873 m².
- Cesiones lucrativas:
 - Superficie de techo: 496 m²t.
- Objetivos:
 - Creación de nuevas manzanas.
 - Obtener la prolongación de las Calles Nueva y Laguna que conecten con la Calle Alta.
- Criterios:
 - Proponer una Tipología adecuada para el crecimiento.

CAPÍTULO 12

Actuaciones puntuales

Artículo 12.12.1. Disposiciones generales y división.

1. En suelo urbano se establecen diversas actuaciones aisladas cuyas características y determinaciones a aplicar impiden su delimitación en unidades de ejecución.
2. Según el objetivo a conseguir, las actuaciones aisladas en suelo urbano se dividen en:

Nuevas alineaciones: corresponden a la obtención de terrenos para apertura de viario o de ampliación de éste.

Nuevos equipamientos y espacios libres: corresponden a terrenos públicos, en su mayor parte, que son necesarios para la creación de nuevos equipamientos, así como para la ordenación de los espacios intersticiales situados estratégicamente en los que se prevé su ajardinamiento.

Infraestructura y mejora de viario: tales actuaciones corresponden a la propuesta de infraestructura de abastecimiento, alcantarillado y red eléctrica, así como a las actuaciones municipales encaminadas a la mejora de los ejes de comunicación interna del núcleo urbano que se encuentran en mal estado.

3. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las actuaciones aisladas en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la Legislación Urbanística. Asimismo, se seguirá tal procedimiento para la ejecución de los sistemas infraestructurales o alguno de sus elementos (depuradora, canalizaciones...) cuando estén ubicados en suelo no urbanizable.

También se podrán obtener mediante permutas por mutuo acuerdo por los particulares.

Existirán Actuaciones Puntuales en suelo urbano no consolidado delimitadas en el Plan General que determinaran el perímetro de las fincas afectadas para la obtención de estos suelos públicos urbanizados a cambio de los aprovechamientos urbanísticos de la actuación.

Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunas alineaciones sea de escasa entidad, la parcela aplicable para la obtención del aprovechamiento urbanístico será la total original, cediéndose gratuitamente la superficie necesaria para el retranqueo.

4. En el suelo no urbanizable se ubica dos depuradora. Esto conlleva toda la obra de canalización de vertidos.

5. A efectos expropiatorios, todas las actuaciones aisladas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

Artículo 12.12.2. Actuaciones puntuales.

AP.1 Vistalegre.

AP.2 Brana.

AP.3 La Palma.
AP.4 Hotel Embarcadero.

Artículo 12.12.3. Actuaciones aisladas de nuevas alineaciones y apertura de viario.

1. La mayor parte de estas operaciones se encuentran incluidas en unidades de ejecución. No obstante, a continuación se señalan las que se encuentran fuera de ellas:

ASV-1. Está en la entrada a la Calle Blas Infante desde San Jerónimo. Esta actuación permitirá el acceso más amplio desde la calle principal facilitando la llegada al Colegio San Juan de Ribera.

ASV-2. Es una pequeña actuación en el sur con una pequeña operación que permite unir dos calles actualmente en fondo de saco: Lago y Aceña.

ASV-4. Permite enlazar la Av. de San Jerónimo con la Calle Pera, estas calles perpendiculares a la Avenida sera paralela a la Calle Palmeras y Diamantinos. Para su obtención se puede esperar a la solicitud de licencia de las fincas que la determinan.

ASV-5. Consiste en la apertura de una nueva calle como prolongación de Sobrealta para llegar a la Plaza del Generalife, esta operación permite un acercamiento al centro de esta zona con una intervención que permite seguir la circulación longitudinal al cruzar la calle Calvario.

ASV-6 Consiste en la posibilidad de unir la calle Castillejos con la urbanización de la Huerta San Jerónimo.

ASV-8 Desde la calle Aceña se da paso a un solar de la Avenida Diputación conectando ambas con una calle en forma de L.

2. Las operaciones de ampliación de viario y de reajuste de alineaciones podrán efectuarse cuando la propiedad de los terrenos afectados pretendan materializar el derecho a edificar.

Artículo 12.12.4. Nuevos equipamientos

Se señalan las distintas actuaciones, públicas o privadas, para obtener o rehabilitar equipamientos.

Artículo 12.12.5. Nuevos espacios libres.

1. La mayor parte de las distintas actuaciones, públicas o privadas, para obtener o rehabilitar espacios libres se encuentran incluidas en unidades de ejecución.

Artículo 12.12.6. Infraestructuras y mejoras de viario.

1. Corresponden a las actuaciones municipales encaminadas a completar la red de infraestructuras y mejora de las redes de comunicación interna principales.

2. Son actuaciones prioritarias que deberán desarrollarse en los primeros años de vigencia de este Plan General.

TÍTULO XIII

RÉGIMEN DEL SUELO DE SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

Artículo 13.1.1. Sistemas generales.

Constituyen los sistemas generales los elementos de espacios libres, comunicaciones y viario, equipamiento e infraestructura que conforman la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General.

La titularidad de los Sistemas Generales será pública y deberán quedar afectados al uso que establezcan este Plan General y los documentos de planeamiento y ordenación, que en desarrollo de las mismas, se aprueben, correspondiendo su gestión a la Administración Pública de la que dependa potencialmente.

Artículo 13.1.2. Los sistemas generales.
Los Sistemas Generales del Plan General son:

1. Sistema General de Comunicaciones.
2. Sistema General de Espacios libres.
3. Sistema General de Equipamientos y Servicios públicos.
4. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 13.1.3. Regulación de los sistemas generales.

1. Los sistemas generales quedan regulados según la clase de suelo a la que estén adscritos.

2. La ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales podrá efectuarse mediante Planes Especiales. Hasta tanto sean aprobados definitivamente estos planes especiales toda intervención para la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de urbanización u obras de edificación, desarrollará un proyecto unitario y coherente.

Artículo 13.1.4. Procedimiento de obtención de los sistemas generales.

1. Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

2. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 13.1.5. Sistema general de infraestructuras y servicios básicos.

Se propone la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo. Estos sistemas de infraestructuras básicas se pueden encontrar en cualquiera de las clases de suelo.

Se pueden ver en el plano de información donde se señalan las redes de:

- Abastecimiento de agua con los pozos de abastecimiento.
- Saneamiento con los centros de depuración de agua.
- Energía eléctrica con los centros de transformación.

Sección 1.ª Sistemas generales en el Suelo No Urbanizable

Artículo 13.1.6. Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable

Los Sistemas Generales localizados en el Suelo No Urbanizable son los que, a continuación, se relacionan.

1. Sistema General de Comunicaciones.
La red de carreteras, esta compuesta por tramos de las siguientes vías: A-382, CA-403 y CAP-4031.
2. Sistema General de Espacios Libres.

El área de El Embarcadero. Su implantación exigirá la formulación de un Plan Especial.

Los Sistemas generales incluidos en el Suelo No urbanizable aparecen grafiados en el plano de «Clasificación del suelo»

Sección 2.ª Sistemas generales en el suelo urbanizable

Artículo 13.1.7. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable.

Los Sistemas Generales localizados o relacionados con Suelo Urbanizable son los que, a continuación, se relacionan.

Sistema general viario Curva de Carretera Cartagena.
 Sistema general viario Salida de Zona Industrial Cantarranas.
 Sistema general viario Camino de los Pilonos.
 Sistema general viario Vía verde.
 Sistema general de espacios libres Recinto Ferial.
 Sistema general deportivo Campo de Fútbol Cantarranas.
 Sistema general educativo Alambique. Esta asociado a la unidad de ejecución, incluida en suelo urbano, UE-3 Molino de Zahara.

Los Sistemas generales incluidos en el Suelo urbanizable aparecen grafiados en el plano de «Ordenación estructural. Unidades de ejecución y sistemas generales».

Sección 3.ª Sistemas Generales en el Suelo Urbano

Artículo 13.1.8. Sistemas Generales en el Suelo Urbano Bornos.

Los Sistemas Generales localizados en Suelo Urbano en el núcleo de Bornos son los que, a continuación, se relacionan.

1. Sistema general viario, red principal viaria, eje norte-sur, eje este-oeste y arco sur.

2. Sistema general espacios libres Jardines del Castillo de los Rivera.

3. Sistema general de Equipamientos y servicios públicos: Sistema general deportivo, Polideportivo Cauchil.

Sistema general deportivo, Piscinas Municipales.
 Sistema general educativo Colegio Publico San Juan de Rivera.

Sistema general educativo Colegio Publico San Fernando.
 Sistema general educativo Centro de Enseñanza Secundaria Corpus Cristo.

Sistema general educativo Centro de Enseñanza Secundaria Colegio de la Sangre.

Sistema general religioso Iglesia de Santo Domingo de Guzmán.

Sistema general religioso Ermita del Calvario.
 Sistema general sanitario Centro de Salud.

Sistema general servicios administrativos y municipales, Ayuntamiento.

Sistema general servicios administrativos y municipales Juzgados.

Sistema general servicios administrativos y municipales, Cementerio.

Sistema general SIPS, Palacio de los Rivera.

Sistema general SIPS, Cauchil (uso pormenorizado a determinar)

Sistema general SIPS, El Tejar (uso pormenorizado a determinar)

Los Sistemas generales incluidos en el suelo urbano aparecen grafiados en el plano de «Ordenación estructural. Unidades de ejecución y sistemas generales».

Artículo 13.1.9. Sistemas Generales en el Suelo Urbano en Coto de Bornos.

Los Sistemas Generales localizados en Suelo Urbano en el núcleo del Coto de Bornos son los que, a continuación, se relacionan.

1. Sistema general viario, red principal viaria sobre la calle Real y Calle del Sol y la salida hacia la carretera.

2. Sistema general de espacios libres, Parque El Bosquete.

3. Sistema general de equipamientos y servicios públicos:

Sistema general deportivo, Campo de fútbol.
 Sistema general sanitario, Consultorio.

Sistema general religioso, Iglesia.
 Sistema general educativo, Colegio Publico San Isidro Labrador.

Artículo 13.1.10. Superficies de Sistemas Generales Espacios Libres.

Sistema General de Recinto Ferial. 34.114 m².
 Sistema General El Embarcadero. 46.624 m².
 Sistema General El Bosquete Coto de Bornos. 34.667 m².

Artículo 13.1.11. Definición y clasificación de los usos como sistemas generales de espacios libres.

A los efectos del presente Plan General se entiende por uso global de Espacios Libres los terrenos destinados al esparcimiento, reposo recreo y salubridad de la población, y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas del núcleo urbano. En razón a su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes incluso con estanques, auditorium al aire libre, templete de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Artículo 13.1.12. Condiciones generales de cualquiera de los usos de sistemas generales de espacios libres.

1. En los espacios libres se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 10% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.

2. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos públicos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos. Si se disponen áreas de aparcamientos públicos en superficie, podrán en ellas instalarse construcciones para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse éstas mediante siembra pautada de arboleda.

Artículo 13.1.13. Descripción específica de los usos de Sistemas Generales de Espacios libres.

Dado la gran superficie de los sistemas generales de espacios libres se permiten usos específicos en esa área.

1. El Sistema General de Recinto Ferial.
 Se permitirán edificaciones de equipamiento relacionado con el uso de feria anual.
 Se prevé urbanizar una zona que permita el uso de feria anual y el de mercado temporal.

2. El Sistema General El Embarcadero.
 Se permitirán edificación con uso de equipamiento relacionado con las actividades náuticas y el uso recreativo.
 Se prevé urbanizar una zona que permita el uso de actividades relacionadas con el agua con carácter deportivo o turístico.

3. El Sistema General Parque El Bosquete en el Coto de Bornos.
 Se prevé urbanizar una zona que permita el uso de actividades relacionadas con el recreo como merenderos, aseos y quioscos y la edificación de pequeñas instalaciones complementarias que potencien este uso.

PLAN DE ETAPAS

Determinaciones generales

La realización del Plan General se plantea a medio plazo. El desarrollo de las unidades se repartirá en dos etapas, una

la más inmediata cuya gestión se iniciara con la aprobación del Plan y otra en una segunda etapa. Esta segunda etapa será para unidades para las que es menos necesaria su gestión para el desarrollo de la ciudad.

Para la división en estos dos grupos las unidades de ejecución se realiza la programación en dos cuatrienios, primero y segundo cuatrienio.

El criterio para la inclusión del desarrollo de las unidades de ejecución y de la obtención de los sistemas generales, en uno u otro cuatrienio obedece fundamentalmente, a sus propias condiciones urbanísticas, a la localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estrategia de crecimiento urbano propuesta en el Plan, de acuerdo con su propio modelo.

Dado el pequeño tamaño de la población hace determinar que la programación de las unidades de ejecución no sea excesivamente estricta al depender de los intereses de los pequeños inversores y de la capacidad de gestión de los mismos.

Resulta importante la ordenación de la ejecución de las viviendas de protección oficial (VPO) y su desarrollo ha de estar realizado progresivamente y en la cantidad que determina la legislación vigente. El número de VPO será proporcional a la edificabilidad residencial estimada. Las unidades de suelo urbano no consolidado que tengan asignadas un número inferior a 40 viviendas, no estarán obligadas a promover estas viviendas protegidas. Igualmente quedarán exentas de esta obligación aquellas unidades que aun teniendo asignadas un núm. máximo de viviendas superior a las 40 uds., solo ejecute un núm. de viviendas inferior a este.

Sección 1.ª Suelo urbanizable ordenado

En este punto se determinan y explica el programa para las unidades incluidas en el suelo urbanizable ordenado.

SUO-1 Cantarranas.

Es un sector que tiene un suelo con uso industrial en un área y un suelo con uso residencial en otra área. Este sector está actualmente prácticamente gestionado con las cesiones tramitadas. A nivel constructivo la urbanización está ya realizada en alguna zona. Se programa para el primer cuatrienio.

SUO-2 Huertas de Bornos.

Es un suelo al que se propone un uso de huerta mínimamente edificado y cuyo desarrollo es a largo plazo, por lo que su gestión se iniciara en el primer cuatrienio y su desarrollo podrá tener un aplazamiento al segundo cuatrienio. Los procesos de actuación pueden iniciarse una vez aprobado el Plan General y su uso más importante, que es el de huerta, seguirá sin modificarse.

Sección 2.ª Suelo urbanizable sectorizado

En este punto se determinan y explica el programa para las unidades incluidas en el suelo urbanizable sectorizado. Existen dos sectores con uso globo industrial y otros dos con uso global residencial. Los sectores industriales están próximos y cada uno se realizara en un cuatrienio. Los de uso residencial se desarrollaran también cada uno en un cuatrienio.

SUS 1 Ampliación de Cantarranas.

Es colindante con el SUO-1 Cantarranas, que como hemos dicho, está prácticamente gestionado, así esta ampliación de la zona industrial tiene el interés de realizarse rápidamente. Se programa para el primer cuatrienio.

SUS 2 Carretera.

Es una zona industrial con menos presión edificatoria pero con interés de que se realice a medio plazo. Se programa para el segundo cuatrienio.

SUS 3 Huerto de Agua.

Esta muy aproximado del centro histórico pero con una gran tradición de huertas así que no es necesario su realización en una primera fase. Se programa para el segundo cuatrienio.

SUS 4 Huerta ordoñez.

Esta unidad está en una zona próxima al embarcadero y al campo de fútbol actual. Será necesaria su realización uniéndola al sistema general de la vía verde. La gestión de la unidad y del sistema general se realizara conjuntamente. Se programa para el primer cuatrienio.

SUS Coto. El Canal.

Es un suelo urbanizable sectorizado que permite la expansión del núcleo del Coto de Bornos. Este terreno es un suelo que está pendiente de su desarrollo. Se programa para el segundo cuatrienio.

Sección 3.ª Suelo urbano.

En este punto se determinan y explica el programa para las unidades incluidas en el suelo urbano. Tiene dos subgrupos, las unidades de ejecución y los sistemas locales recogiendo las actuaciones simples de viario.

Sección 4-1 Unidades de ejecución

Existe una variación de unidades de ejecución, las que se desarrollan con la aplicación directa de las ordenanzas y las que requieren un planeamiento de desarrollo, ya sea estudio de detalle o plan parcial.

Se estima su programación para el primer o segundo cuatrienio según su situación o necesidad de una mayor agilidad en su gestión.

UE 1 Los Molinos. Segundo cuatrienio.

UE 2 Huerta San Isidro. Primer cuatrienio.

UE 3 Molino de Zahara. Primer cuatrienio.

UE 4 6 Monasterio. Primer cuatrienio.

UE 5 Huerta San Jerónimo. Primer cuatrienio.

UE 7 8 Campo de fútbol-El Tejar. Primer cuatrienio.

UE 9 Antigua Fábrica de Harina. Primer cuatrienio.

UE 10 Huertas. Segundo cuatrienio.

UE 11 Huerto del Agua. Segundo cuatrienio.

UE 12 La Granja. Segundo cuatrienio.

UE 13 Cauchil. Segundo cuatrienio.

UE 14 Pilares. Segundo cuatrienio.

UE C1 Coto Sur. Primer cuatrienio

UE C2 Coto Norte. Segundo cuatrienio.

La UE 7 y UE 8 se gestionaran conjuntamente, a pesar de su discontinuidad, por el deseo del crecimiento del núcleo urbano de forma equilibrada, al proponer edificabilidades y equipamientos que se compensan en el diseño de la ciudad.

Sección 3-2 Sistemas locales

- Actuaciones simples de viario. Se plantean para resolver nuevas alineaciones o apertura de viario, fuera de las unidades de actuación. Sistema de obtención por expropiación.

ASV-1. Primer cuatrienio.

ASV-2. Segundo cuatrienio.

ASV-4. Segundo cuatrienio.

ASV-5. Segundo cuatrienio.

ASV-6. Segundo cuatrienio.

ASV-8. Segundo cuatrienio.

- Actuaciones puntuales.

AP.1 Vistalegre. Segundo cuatrienio.

AP.2 Brana. Primer cuatrienio.

AP.3 La Palma. Primer cuatrienio.

AP.4 Hotel Embarcadero. Primer cuatrienio.

- Actuaciones simples de equipamiento. Dada la inclusión de los suelos destinados a equipamiento en unidades de actuación hace que la obtención de estos suelos se desarrolle en las unidades. En este Plan General no existe ninguna actuación simple para la obtención de suelo con uso de equipamiento que requiera una actuación puntual.

Sección 4.ª Sistemas generales

En general los sistemas generales están relacionados con los suelos urbanizables por lo que su programación esta relacionado con ellos. Enumeramos aquellos que tienen que ser obtenidos. Señalamos la forma de obtención de los suelos.

- Sistema general viario, Curva de Carretera Cartagena.
Superficie: 2.537 m².
Forma de obtención: Expropiación.
Programa: obtención en el segundo cuatrienio.

- Sistema general viario, Camino de los Pilonos.
Superficie: 5.689 m².
Forma de obtención: Su obtención esta relacionado con las Vías Pecuarias, será necesario obtener el terreno del trazado alternativo por expropiación, para dejar esta zona des-afectada como vía pecuaria.
Programa: obtención en el primer cuatrienio.

- Sistema general viario, Vía verde.
Superficie:
Adscrito al SUO-1 2.934 m².
Adscrito al SUO-2 9.286 m².
Adscrito al SUS-4 6.454 m².
Detrás del cementerio 983 m².
Forma de obtención: En el desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbanizable SUO-1 Cantarranas, SUO-2 Huerta de Bornos y SUS-4 Huerta Ordoñez. Y una pequeña parte detrás del cementerio por expropiación.

Programa: obtención entre el primer y segundo cuatrienio.

- Sistema general de espacios libres, Recinto Ferial.
Superficie: 34.114 m².
Forma de obtención: Su obtención esta relacionado con las Vías Pecuarias, será necesario obtener el terreno del trazado alternativo por expropiación, para dejar esta zona des-afectada como vía pecuaria.
Programa: obtención en el primer cuatrienio.

- Sistema general de espacios libres El Embarcadero.
Superficie: 46.624 m².
Forma de obtención: Expropiación.
Programa: obtención en el primer cuatrienio.

- El sistema general de espacios libres El Bosquete esta en el coto de Bornos, tiene una superficie de 34.667 m², este suelo ya esta obtenido, la suma de los tres espacios libres es de 115.405 m². Bornos tiene un población de 8.036 h. lo que representa una medio de 14.31 m² por habitante.

- Sistema general deportivo, Campo de Fútbol Cantarranas.
Superficie: 23.500 m².
Forma de obtención: Su obtención esta relacionada con la Unidad de Ejecución SUO-1.
Programa: obtención en el primer cuatrienio.

- Sistema general educativo, Alambique.
Superficie: 11.450 m².
Forma de obtención: Esta fuera del suelo urbano y asociado a la unidad de ejecución UE-3 Molino de Zahara.
Programa: obtención en el primer cuatrienio.

- Los sistema general de infraestructuras y servicios básicos de abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo se encuentran en cualquier clase de suelo. Dentro de la programación se pone como condición prioritaria la ejecución de las unidades de depuración ya diseñadas o aquellas que las puedan sustituir.

Cádiz, 3 de diciembre de 2007.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 28

Título: **Ley Andaluza de Universidades**



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2005

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

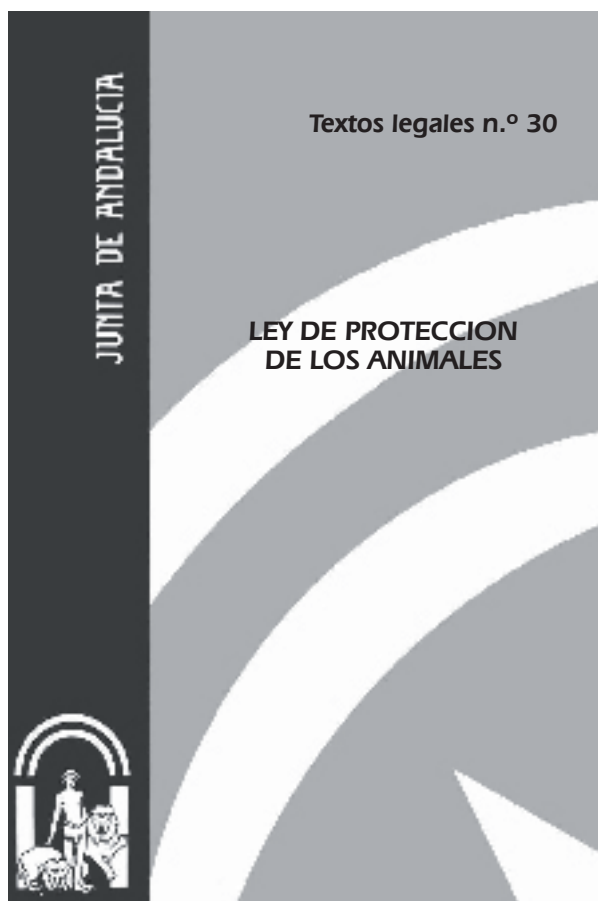
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 3,73 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 30

Título: Ley de Protección de los Animales



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2005

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

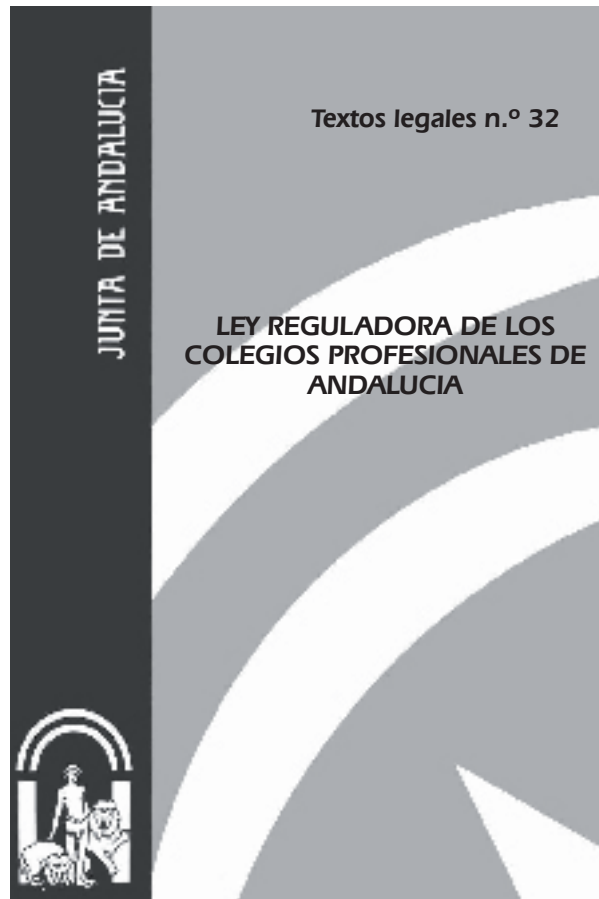
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,23 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 32

Título: Ley Reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2005

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

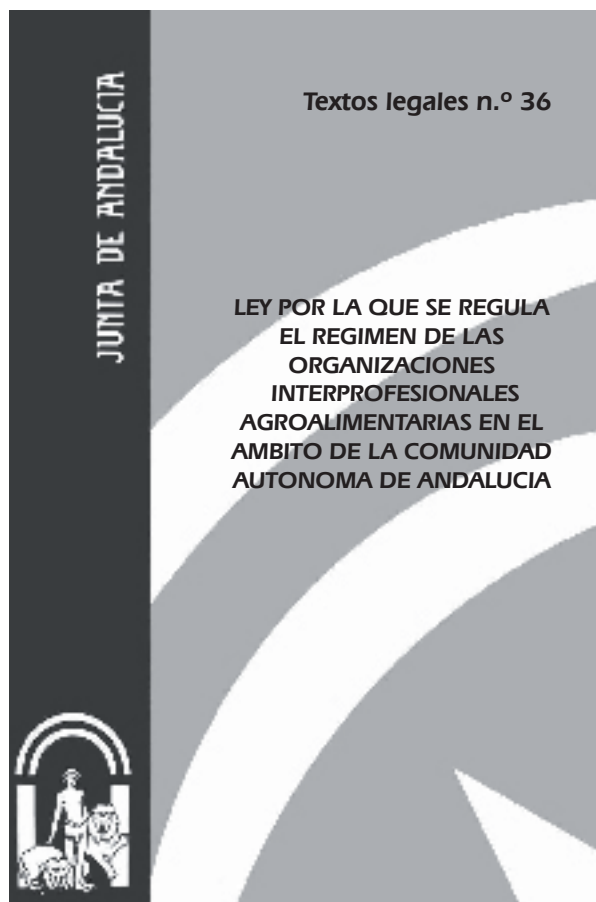
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,23 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 36

Título: Ley por la que se regula el Régimen de las Organizaciones Interprofesionales Agroalimentarias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

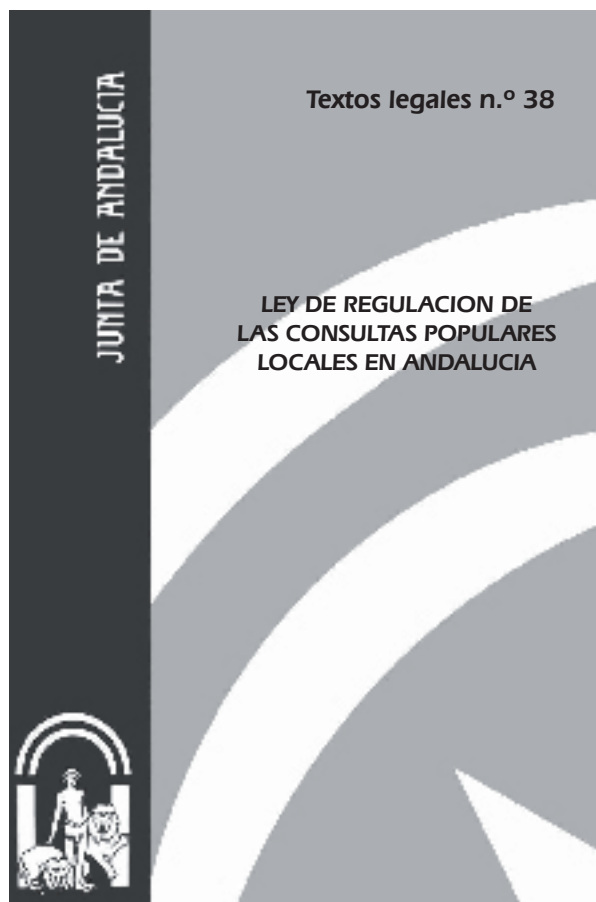
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 38

Título: Ley de Regulación de las consultas populares locales en Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63