

5. Anuncios

5.2. Otros Anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 27 de noviembre de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de certificación del acuerdo y normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Dos Torres (expediente P-36/07), de aprobar definitivamente de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 23 de abril de 2008.

EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, EN EL MUNICIPIO DE DOS TORRES

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 23 de abril de 2008, en relación con el siguiente expediente:

P-36/07

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Dos Torres, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 15 de mayo de 2007, tiene entrada en esta Delegación Provincial expediente administrativo de tramitación y tres ejemplares de la documentación técnica del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Torres, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U).

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase con diversa documentación, lo que fue cumplimentado con fechas 28 de agosto, 5 y 29 de octubre, 9 de noviembre de 2007 y 18 de abril de 2008.

2. De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística tiene su origen en la elaboración del Documento de Avance de las Normas Complementarias del planeamiento general vigente, que fue sometido a información pública tras su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2004, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 113, de 2 de agosto de 2004, en el diario Córdoba de 2 de agosto de 2004 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Este período finaliza sin la presentación de sugerencias. Posteriormente, y ante la circunstancia de que la figura de las Normas Complementarias de Planeamiento desaparece como instrumento específico de planeamiento en el marco de la LOUA, el Ayuntamiento, decide continuar el proceso de planeamiento para dotar al municipio de una figura de protección del patrimonio del Conjunto

Histórico formulando el Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Con fecha 27 de diciembre de 2005, y previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Dos Torres, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 8, de 13 de enero de 2006, en el diario Córdoba de 13 de enero de 2006 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Dicho período fue ampliado mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 41, de 2 de marzo de 2006, y culmina con la presentación de 18 alegaciones, que son informadas por el equipo redactor en el sentido de estimar cuatro y desestimar el resto.

Con fecha 10 de noviembre de 2006, y previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a la segunda aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Dos Torres, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 208, de 20 de noviembre de 2006, en el diario Córdoba de 21 de noviembre de 2006 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite preceptivo de comunicación a los municipios colindantes. Dicho período culmina con la presentación de 60 alegaciones, que son informadas por el equipo redactor en el sentido de estimar siete, estimar parcialmente 11 y desestimar el resto.

Paralelamente a lo anterior, se recibe e incorpora al expediente la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 12 de febrero de 2007.

A continuación, el Pleno del Ayuntamiento procede a aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística y el Estudio de Impacto Ambiental del municipio de Dos Torres en sesión celebrada con fecha 13 de abril de 2007, dejando en suspenso para su sometimiento a nuevo estudio el área señalada como AASUNC-1 SGEL (Zona Verde).

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante Resolución de 13 de agosto de 2007. Constan igualmente, los informes emitidos por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fechas 18 de abril de 2008, el informe favorable de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura 15 de mayo de 2007, y de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 6 de noviembre de 2007. El PGOU ha sido sometido al trámite de informe de Incidencia territorial, sin que este haya sido evacuado por el órgano competente en el plazo habilitado al efecto.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Torres, al establecer la ordenación urbanística integral del municipio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Dos Torres es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a) de la LOUA. Resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA, por tratarse de un municipio que no supera los 100.00 habitantes.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.ª.a); 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable de fecha 13 de agosto de 2007, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo, de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Asimismo constan en el expediente informes favorables con observaciones, emitidos por los Órganos competentes en materia de carreteras: Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 18 de abril de 2008, de conformidad con lo previsto en el art. 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y art. 35 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. Asimismo consta el informe de la Dirección General de Bienes Culturales, de fecha 15 de mayo de 2007, en sentido favorable señalando algunas observaciones. Y el de la Agencia Andaluza del Agua órgano competente en materia de prevención de inundaciones en cauces urbanos de fecha 6 de noviembre de 2007.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a), b) y c), 19.2, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A) y 2; 16.1 de la LOUA. Y ello, por cuanto, en el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la LOUA, y los criterios y directrices de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes y aplicables al municipio de Dos Torres, se valora positivamente el modelo urbano configurado en el presente PGOU, y las soluciones de ordenación en él contenidas en tanto aseguran:

- La adecuada integración del municipio en el sistema de ciudades y sistemas territoriales dispuestos en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y su Norma 45.4, interpretada conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por cuanto dispone un crecimiento, para usos residenciales, cuya capacidad no supera el 40% del suelo urbano, y el 50% de la población del municipio en una programación inferior a ocho años.

- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, atendiendo a su calificación, y reequipamiento.

- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural, asegurando, por otra parte, que no se altera con ello, a suelos

de especial protección, ni a los afectados por riesgos naturales o antrópicos conocidos conforme a lo regulado en el artículo 9 A g de la LOUA.

- 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.

- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Y lo anterior, garantizando el mantenimiento, en lo sustancial de: las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada; la atención de las demandas de vivienda y otros usos de interés público; la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos; la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del núcleo urbano; propiciando la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, y evitando los procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

1.º Efectuándose, no obstante, las siguientes consideraciones y valoraciones:

A efectos del art. 19.3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, consta en el expediente la Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales conforme al art. 20.1 de la citada Ley, deben quedar incorporadas a la Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los Órganos competentes en materia de carreteras, en función de su titularidad, los instrumentos de desarrollo que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten a sus competencias, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de la misma.

En atención a las observaciones contenidas en el informe emitido por la Dirección General de Bienes Culturales, de fecha 15 de mayo de 2007, deberán incorporarse al documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Dos Torres aquellas prescripciones que conforme a la legislación vigente en el momento de su emisión tengan carácter vinculante.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c) de la LOUA, las que se señalan a continuación:

En relación a la definición de la Ordenación estructural y pormenorizada.

Se aprecian diversas inadecuaciones en la identificación, en los diferentes documentos integrantes del PGOU, de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, conforme a la definición de ésta efectuada en el artículo 10.1 de la LOUA. las mismas responden al detalle siguiente:

- En las fichas de planeamiento de las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, al identificarse como determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural: la definición del ámbito, el uso y la intensidad global, el aprove-

chamiento, que son determinaciones de carácter pormenorizado preceptivo.

- En el articulado de las Normas Urbanísticas por cuanto se identifica la pertenencia a la ordenación estructural de materias propias de la ordenación pormenorizada, contenidas en los artículos siguientes: 2.14, salvo en su apartado 2, 8.18, 8.32, 8.46, 8.74, 8.87, 8.100, y 8.113. Por otra parte, no ha sido señalado como perteneciente a la Ordenación Estructural el contenido de los artículos 7.11.1 y 7.11.2.

En relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable y a los Sistemas Generales.

Las previsiones de programación y gestión del sistema general de espacios libres AA SUNC-1 resultan contradictorias por cuanto establece plazos distintos para la aprobación del correspondiente expediente expropiatorio, y para la obtención del suelo, resultando que ambas acciones, comparten la misma naturaleza jurídica y de ejecución del planeamiento. Por otra parte, dicha actuación urbanística deberá ser aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento, a fin de completar la tramitación municipal del PGOU en dicho ámbito, previamente a la aprobación definitiva por la CPOTU.

La categoría de suelo urbanizable ordenado para el sector UI-3, no queda suficientemente justificada en el PGOU, al carecer de la constatación de la correspondiente aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo por parte del órgano urbanístico competente.

En relación con el Suelo No Urbanizable.

Resultan inadecuadas la previsión de usos regulados para las condiciones de implantación de los alojamientos rurales previstos en el art. 11.20.3.e), y 11.21.3.a.2.^a, por cuanto permiten la implantación de apartamentos turísticos rurales, como alojamiento compatible con los Complejos de Ocio, y como Establecimiento Turístico, resultando ésta una tipología cuyos requerimientos formales y funcionales de edificación no resultan compatibles con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable.

Resulta incoherente y contradictorio en relación a los valores y niveles de protección de la zona del suelo urbanizable de carácter natural o rural de potencial agrícola o ganadero, que la regulación de los usos autorizables y prohibidos previstos en el artículo 11.34.3.c) y d) no admita la implantación como actuaciones de interés público de los usos industriales previstos en el artículo 11.23.3.a), c), d), y e).

La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para las instalaciones extractivas o las industriales, introduciendo la exigencia de completar un apartado B de descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art. 42.5.B) de la LOUA (arts. 11.19.5 y 11.23.5).

En relación con las Normas Urbanísticas.

Resultan inadecuadas, conforme a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

La definición de las categorías del suelo urbanizable que se integran en el PGOU, por cuanto omite la de «ordenado» otorgada a diversos sectores de régimen transitorio (arts. 2.1.1.c) y 2.3.1.b). La referencia a la posibilidad genérica de que la titularidad del suelo de los equipamientos comunitarios pueda ser privada, al carecer de la explicitación de las características, el contexto y las garantías en que dicha posibilidad puede ser factible (art. 2.16.2).

La definición documental de los proyectos vinculados a las clases de obras previstas en el artículo 3.7 de las NN UU del PGOU, por cuanto su definición esta especialmente enfocada a la protección del Conjunto Histórico, siendo su aplica-

ción, en cambio, de carácter general, incurriendo por ello en un nivel de exigencia excesivo fuera del contexto del Conjunto Histórico, y entrando en posibles contradicciones con la regulación contenida en los artículos 7.5.3, 7.11.2.7, 7.12.2.5, 7.13.2.4, 7.14.2.4, 7.29.2.6 de las NN UU del PGOU.

La definición como uso global específico y diferente del uso global dotacional, y en consecuencia, no integrados como subcategorías de éste, de los usos de Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas, Espacios Libres, y Garaje y Aparcamiento (art. 5.2, 5.19 a 5.30). El contenido de los artículos reguladores de las condiciones de implantación de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas, al resultar redundantes e incoherentes (arts. 5.9 y 5.10).

La previsión, con carácter general, del uso preferente del hormigón en el pavimentado de las calzadas por resultar excesivamente limitador de las opciones materiales de urbanización, y contradictorio, en el ámbito del Conjunto Histórico, con lo previsto en el artículo 6.35.1 (art. 6.33.2).

La obligación de cumplir las condiciones de la Sección 2.^a «Condiciones de la imagen urbana», del Capítulo Primero. Normas Generales de la Edificación, del Título VI, impuesta por los artículos 8.99.4 y 8.112.3 en las calificaciones de Residencial Unifamiliar Extensiva e Industrial, respectivamente; por cuanto establecen una regulación tendente a la integración y continuidad del caserío tradicional de Dos Torres, impropio de estas zonas.

Las previsiones de demolición de edificios en caso de ruina, al resultar incompletas respecto a los requisitos previstos en la legislación urbanística en los artículos 155 y 157 de la LOUA (art. 7.8.1). Las previsiones de conservación y los deberes de los propietarios deberán ajustarse a las exigencias y régimen de deberes y derechos de éstos establecidos en la legislación urbanística, con especial mención al límite del contenido normal del deber de conservación en ella previsto en el artículo 155 de la LOUA (arts. 7.8.2, 7.10.1, 7.28.5, 7.29.2.5). La imposición de realización de actuaciones tendentes a la eliminación de todos los elementos declarados fuera de ordenación con la petición de una licencia para cualquier clase de obra, al resultar un mecanismo desproporcionado del que se desconoce su fundamento o exigencia legal (arts. 7.9.3, 7.28.5, 7.29.2.5, 7.40.5). Las previsiones de deberes de conservación del patrimonio arquitectónico catalogado del artículo 7.10 resultan incompletas al omitir los mecanismos previstos por la legislación urbanística en las materias reguladas en él, especialmente, en sus apartados 2 a 5. La regulación de las previsiones de clases de obra permitidas para los edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado en la regulación contenida en el Título VII de Normas de Protección del Patrimonio, resulta incoherente con lo establecido en los artículos 3.7 y 8.21, reguladores de los tipos de obra y de las ordenanzas para dichos Edificios, (arts. 7.11.2.4, 7.12.2.2, 7.13.2.2. y 7.14.2.2). La referencia a la necesidad de obtener el informe favorable de la administración competente en materia de protección del patrimonio histórico, en las demoliciones y supresión de elementos de edificios incluidos en el Catálogo del PGOU (7.12.2.4, 7.13.2.3; 7.14.2.4, 8.8.2 y 8.22.2). Las previsiones de mejora de las fichas de Catalogación mediante incorporación de nuevos elementos protegidos como consecuencia de un conocimiento mas detallado de los bienes protegidos, sin proceder a la necesaria modificación urbanística del Catálogo (arts. 7.13 y 7.14, en sus apartados 2.2, párrafo 5). La posibilidad de declarar actuaciones singulares, permitiendo actuaciones arquitectónicas sobre edificios protegidos, que se separen de las obligaciones normativas contenidas en el PGOU, al omitir la vinculación de éstas a situaciones excepcionales relacionadas con la implantación de usos públicos o servicios privados de carácter singular (7.15.1 y 1.30.1), por otra parte, la prescripción obligatoria de redacción de un Plan Especial en tales casos no queda justificada, considerando que las condiciones de ordenación del suelo urbano consolidado

son pormenorizadas preceptivas, por lo que solo pueden ser alteradas desde innovaciones del propio PGOU (arts. 7.15.2 y 7.30.2). El conjunto de diversas medidas de fomento introducidas en el Título VII de Protección del Patrimonio, por ser propias de un programa de actuación más que de normas urbanísticas de obligado cumplimiento (arts. 7.17, 7.18, 7.19, 7.25, 7.31.2 y 3, y 7.41.2 y 3).

El uso característico previsto para los edificios con protección Monumental e Integral no reconoce los usos existentes en estos edificios, al establecerse con carácter general que el uso de los edificios sometidos a la ordenanza de Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado es el residencial unifamiliar (art. 8.18)

El contenido del Título XII, por resultar redundante e innecesario, al corresponderse íntegramente con el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, la cual, quedará integrada en el cuerpo de la resolución a emitir por el del órgano sustantivo en la aprobación definitiva del PGOU, en los términos previstos en el artículo 20.1 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

Se aprecian un error material en la regulación de las condiciones de composición de la fachada al establecer en cifra 100 cm, cuando deben ser 150 cm.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Torres, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Luque y a los demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, 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, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el

titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 24.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación a la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Córdoba, 23 de abril de 2008. V.ºB.º, El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo.: Francisco García Delgado; la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo.: María del Mar Ramón Muñoz.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DOS TORRES

NORMAS URBANÍSTICAS

Í N D I C E

Título Primero. Disposiciones generales
Capítulo Primero. Objetivos y vigencia del Plan
Capítulo Segundo. Publicidad del Plan General
Capítulo Tercero. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos
Título Segundo. Régimen Urbanístico del Suelo
Capítulo Primero. Clasificación y calificación del suelo.
Capítulo Segundo. Derechos y deberes de la Propiedad del Suelo
Capítulo Tercero. Régimen Urbanístico de los Sistemas
Capítulo Cuarto. Determinaciones sobre sistemas
Título Tercero. Desarrollo y ejecución del Plan
Capítulo Primero. Desarrollo del Plan General
Instrumentos de ordenación y gestión
Capítulo Segundo. Instrumentos de ejecución
Título Cuarto. Intervención Municipal en el Uso del Suelo y la Edificación
Capítulo Primero. Licencias
Capítulo Segundo. Deber de conservación de las edificaciones
Capítulo Tercero. Protección de la legalidad urbanística
Título Quinto. Normas generales de usos
Capítulo Primero. Condiciones generales
Capítulo Segundo. Condiciones particulares del uso residencial
Capítulo Tercero. Condiciones particulares del uso industrial
Capítulo Cuarto. Uso terciario
Capítulo Quinto. Uso de dotacional
Capítulo Sexto. Uso de espacios libres
Capítulo Séptimo. Uso transportes e infraestructuras urbanas básicas
Capítulo Octavo. Uso garaje y aparcamiento
Título Sexto. Normas generales de la edificación y urbanización
Capítulo Primero. Normas Generales de la edificación
Sección 1.ª Tipos de obra de edificación y condiciones de parcela. Situación y forma de los edificios
Sección 2.ª Condiciones de parcela, situación y forma de los edificios
Sección 2.ª condiciones de imagen urbana
Capítulo Segundo. Normas generales de urbanización
Título Séptimo. Normas de protección del patrimonio
Capítulo Primero. Disposiciones de carácter general
Capítulo Segundo. Protección del patrimonio edificado
Sección 1.ª Condiciones comunes para los inmuebles protegidos
Sección 2.ª Niveles de protección y condiciones de intervención.
Sección 3.ª Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado

Capítulo Tercero. Protección del patrimonio arqueológico
 Capítulo Cuarto. Protección de los espacios urbanos de carácter singular

Capítulo Quinto. Protección de itinerarios periurbanos. Sitios y lugares, vistas, escudos y portadas, cercados de carácter singular, arquitectura de interés y otros elementos

Título Octavo. Normativa específica en suelo urbano consolidado

Capítulo Primero. Condiciones generales

Capítulo Segundo. Condiciones particulares de la calificación «Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado»

Capítulo Tercero. Condiciones particulares de la calificación «Edificios vinculados al catálogo de escudos y portadas»

Capítulo Cuarto. Condiciones particulares de la calificación «edificios pertenecientes a espacios urbanos de carácter singular»

Capítulo Quinto. Condiciones particulares de las calificaciones «Centro histórico» y «Barrio de San Juan»

Capítulo Sexto. Condiciones particulares de la calificación «entorno centro histórico»

Capítulo Séptimo. Condiciones particulares de la Calificación «Residencial unifamiliar Intensiva»

Capítulo Octavo. Condiciones particulares de la calificación «Residencial unifamiliar extensiva»

Capítulo Noveno. Condiciones particulares de la calificación «Industrial»

Título Noveno: Normativa específica en suelo urbano no consolidado

Capítulo Primero. Condiciones generales

Capítulo Segundo. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Título Décimo. Normativa específica en suelo urbanizable

Capítulo Primero. Condiciones generales

Capítulo Segundo. Áreas de reparto en suelo urbanizable

Título Decimoprimer. Régimen del suelo no urbanizable

Capítulo Primero. Ámbito, régimen jurídico y zonificación

Capítulo Segundo. Condiciones generales de implantación

Capítulo Tercero. Normas particulares de regulación de usos y actividades

Capítulo Cuarto. Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Capítulo Quinto. Condiciones particulares para los suelos de especial protección por planificación urbanística

Capítulo Sexto. Normas específicas del suelo no urbanizable de carácter rural o natural

Capítulo Séptimo. Condiciones particulares de los sistemas en suelo no urbanizable

Capítulo Octavo. Actuaciones previstas en suelo no urbanizable

Título Decimosegundo: Normas de protección medioambiental

Capítulo Primero. Disposiciones generales

Capítulo Segundo. Disposiciones relativas al suelo urbano y urbanizarle

Capítulo Tercero. Disposiciones relativas al suelo no urbanizarle

Capítulo Cuarto. Programa de vigilancia ambiental

Título Decimotercero: Estudio económico y programa de actuación

Capítulo Primero. Programa de actuación

Capítulo Segundo. Estudio económico

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

Objetivos y vigencia del Plan

Artículo 1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

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

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas (0,0) a pie de página.

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

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística^(1.1.1), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la Ordenación Estructural y pormenorizada prevista en esta legislación^(1.1.2).

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

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

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

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística^(1.2.1).

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística^(1.2.2).

Artículo 1.3. Régimen de innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística^(1.3.1), sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 1.4. Revisión del Plan.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los ocho (8) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario^(1.4.1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

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

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

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

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez^(1.4.1).

Artículo 1.5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 1.4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos^(1.5.1).

2. Se exceptúan de esta regla general:

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

b) Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento^(1.5.2).

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

d) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos^(1.5.3).

e) La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan^(1.5.4).

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

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

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta^(1.5.5).

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística^(1.5.6).

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

Artículo 1.6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

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

b) Planos de Ordenación Estructural: del término municipal y del núcleo de población, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística^(1.6.1).

c) Planos de Ordenación Completa: del término municipal y del núcleo urbano, con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística^(1.6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural. En donde se recogen:

- Planos de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, referidos al núcleo de Dos Torres y anejos a escala 1/2.000 y 1:4.000.

- Planos de Ordenación Completa. Altura de la Edificación, referidos a los núcleos de Dos Torres y El Higueral a escala 1/2.000.

- Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio, a escala 1/2000, donde se localizan los inmuebles, conjuntos, espacios y demás elementos pertenecientes al Catálogo.

- Planos de Ordenación Completa. Criterios de Intervención en Edificios vinculados a Espacios Urbanos Singulares «EU.1. Plaza de la Villa y Entorno de la Iglesia de la Asunción», a escala 1:300.

- Planos de Ordenación Completa. Infraestructuras urbanas básicas, referidas a las redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad y alumbrado público, con referencia al núcleo de Dos Torres.

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

e) Documento de Catálogo, que incluye:

- Catálogo. Conjunto Histórico de Dos Torres.

- Catálogo del Patrimonio Edificado.

- Catálogo del Patrimonio Arqueológico.

- Catálogo de Espacios Urbanos de carácter singular.

- Catálogo de itinerarios periurbanos, sitios y lugares, vistas, escudos y portadas, cercados de carácter singular, arquitectura rural de interés y otros elementos.

f) Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 1.7. Interpretación del Plan General.

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

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

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

- La memoria sobre la planimetría.

- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.

- La planimetría de Ordenación Completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.

- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

CAPÍTULO SEGUNDO

Publicidad del Plan General

Artículo 1.8. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística^(1.8.1).

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

- a) Consulta directa
- b) Consultas previas
- c) Informaciones urbanísticas
- d) Cédulas urbanísticas

2. Consultas directas:

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

3. Consultas previas:

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

4. Informaciones urbanísticas:

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

5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística^(1.8.2).

CAPÍTULO TERCERO

Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 1.9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística^(1.9.1), el Plan General determina en el plano de Ordenación Estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 1.10. Identificación de la ordenación estructural.

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

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

- (1.1.1) LOUA, art. 3.
- (1.1.2) LOUA, art. 9.
- (1.2.1) LOUA, art. 35.3.
- (1.2.2) LOUA, art. 34.
- (1.3.1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 y cuatro cinco), 37 y 38.
- (1.4.1) LOT, art. 23.
- (1.4.1) LOUA, art. 37.2.
- (1.5.1) LOUA, art. 36.1.
- (1.5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1.
- (1.5.3) LOUA, arts. 18.1, 8 y 106.
- (1.5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144.
- (1.5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 y cuatro y cinco).
- (1.5.6) LOUA, art. 60.c).
- (1.6.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
- (1.6.2) LOUA, art. 10.2.A y B.
- (1.8.1) LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004.
- (1.8.2) LOUA, art. 40.4.
- (1.9.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO

Clasificación y calificación del Suelo

Artículo 2.1. La clasificación del Suelo (OE).

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases de suelo, delimitadas en los planos de Ordenación Estructural y de Ordenación Completa:

a) Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente^(2.1.1).

b) Suelo No Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente^(2.1.2).

c) Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística^(2.1.3).

2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

Artículo 2.2. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.

Uso global es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

Uso pormenorizado es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

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

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

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

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

En el caso de contar con ordenación detallada, en los planos de Ordenación Completa, se especifica el uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza que define sus condiciones de ordenación e intensidad, debiendo cumplir, además, los criterios de ordenación establecidos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión a través, en su caso, del pertinente planeamiento de desarrollo.

Caso de no contar con ordenación detallada, en los planos de Ordenación Completa se asigna el uso global para cada ámbito, debiendo el planeamiento de desarrollo establecer los usos pormenorizados conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

5. Suelo urbanizable:

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

6. Suelo no urbanizable:

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

Artículo 2.3. La ordenación del suelo.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

a) En suelo urbano:

- El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

- El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, que queda incluido en las áreas de reparto de esta categoría de suelo.

- El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Se deberán cumplir, además, los criterios y objetivos de ordenación establecidos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión a través del pertinente planeamiento de desarrollo, cuando así se establezca.

- El suelo urbano no consolidado no ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Plan Especial). Igualmente se establecen las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se en-

cuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

b) En suelo urbanizable:

- Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.

- Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.

c) En suelo no urbanizable:

- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categoría, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.

- Sistemas Generales. El Plan indica, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

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

CAPÍTULO SEGUNDO

Derechos y deberes de la propiedad del suelo

Artículo 2.4. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente^(2.4.1).

Artículo 2.5. La gestión. Áreas de Reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

a) En el suelo urbano:

- Áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.

b) En el suelo urbanizable:

- El Plan General delimita en esta clase de suelo áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

- Los sectores provenientes del planeamiento general anterior y desarrollados, mediante planes parciales, constituyen cada uno un área de reparto, siendo su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento medio por el que se desarrollaron.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de Ordenación Estructural de cada uno de los núcleos urbanos.

Artículo 2.6. Expedientes de Alineaciones.

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

Artículo 2.7. Fuera de ordenación.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación^(2.7.1):

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

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas, o que impidan la efectividad de su destino, los que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase, y los que forman parte de reservas para patrimonio público de suelo.

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

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente^(2.7.2):

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

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

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

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

CAPÍTULO TERCERO

Régimen urbanístico de los sistemas

Artículo 2.8. Sistemas generales y sistemas locales.

1. Sistemas generales (OE):

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

2. Sistemas locales:

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

Artículo 2.9. Clases de sistemas.

1. Sistemas generales (OE), integrados por:

- Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.
- Sistema general de espacios libres.
- Sistema general de equipamiento comunitario.

2. Sistemas locales, integrados por:

- Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
- Sistema local de espacios libres.
- Sistema local de equipamiento comunitario.

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

Artículo 2.10. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).

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

a) En Suelo Urbano:

Mediante expropiación u ocupación directa^(2.10.1).

b) En Suelo Urbanizable:

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística^(2.10.2).

c) En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente^(2.10.2).

Artículo 2.11. Obtención del suelo para sistemas locales.

1. En Suelo Urbano:

a) En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.

b) En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación

2. En Suelo Urbanizable:

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

Artículo 2.12. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE).

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

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

Artículo 2.13. Titularidad del suelo.

1. Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público, y los de uso público o colectivo de titularidad privada, existentes, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.

2. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

CAPÍTULO CUARTO

Determinaciones sobre sistemas

Artículo 2.14. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE).

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.

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

b) El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos

sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido en el plano de Ordenación Estructural, y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano de Ordenación Completa.

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

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

Artículo 2.15. Sistema de espacios libres.

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de Ordenación Estructural y Completa, respectivamente.

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

3. En el recinto ferial, como sistema de espacios libres y de equipamiento comunitario, podrá admitirse edificaciones destinadas a usos públicos deportivos, sociales o educativos, cuya ocupación de suelo máxima no podrá superar el 50% de la superficie total.

Artículo 2.16. Sistema de equipamientos.

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales, tanto existentes como previstos por el Plan General.

2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística. No obstante, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

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

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

(2.1.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 8 y LOUA, art. 45.

(2.1.2) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.

(2.1.3) LOUA, art. 47.

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

(2.7.1) LOUA, art. 34.b).

(2.7.2) LOUA, Disposición Adicional Primera.

(2.10.1) LOUA, arts. 139.1 y 160.

(2.10.2) LOUA, art. 160.

(2.10.2) LOUA, art. 160.

TÍTULO TERCERO

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO PRIMERO

Desarrollo del Plan General. Instrumentos de ordenación y gestión

Artículo 3.1. Disposiciones generales. Orden de prioridades.

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

2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.

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

Artículo 3.2. Instrumentos de ordenación.

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

a) Planes Parciales de Ordenación:

Para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(3.2.1).

b) Planes Especiales:

De reforma interior en el suelo urbano cuando no cuente con ordenación detallada, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(3.2.2).

c) Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento de para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística^(3.2.3).

d) Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística^(3.2.4).

Artículo 3.3. Sistemas de actuación.

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

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable^(3.3.1).

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa^(3.3.2).

CAPÍTULO SEGUNDO

Instrumentos de ejecución

Artículo 3.4. Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define

de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 3.5. Proyectos de urbanización.

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.

- Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.

- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.

- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.

- Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística^(3.5.1).

3. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial.

b) Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.

c) Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.

d) Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación (3.5.2), y en particular a las siguientes determinaciones:

a) Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.

b) El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

Artículo 3.6. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación^(3.6.1).

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

Artículo 3.7. Proyectos de edificación o demolición.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.

2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación^(3.7.1), con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, deberá contener, como mínimo, según los tipos de obras, los documentos siguientes:

a) Proyectos de obras sobre edificios existentes.

a.1. Proyectos de obras de conservación y mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.2. Proyectos de obras de restauración:

a) Descripción documental de los aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d) Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los

hubiere sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

a.3. Proyectos de obras de rehabilitación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, con análisis de las afecciones que el proyecto pueda suponer sobre los mismos y características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la rehabilitación sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.4. Proyectos de obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, en especial de los cerramientos a conservar, analizando sus aspectos constructivos y la adopción de medidas para su mantenimiento.

c) Detalle pormenorizado de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas

a.5. Proyectos de obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d) Cuando las condiciones particulares de la calificación o las derivadas de la normativa de protección específica aplicable lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

a.6. Proyectos de obras de acondicionamiento.

a) Levantamiento del edificio o local, o de la parte de los mismos a que afecte el proyecto de obras en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

b) Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de la demolición. En todo caso, deberán aportar como mínimo la siguiente documentación:

a) Levantamiento del edificio en su conjunto en su situación actual.

b) Descripción fotográfica a color del edificio en su conjunto y de todos y cada uno de los elementos o zonas a demoler.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d) Justificación del alcance y necesidad de la demolición a realizar.

c) Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

c.1. Proyectos de obras de reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

c.2. Proyectos de obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran expresamente, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

c.3. Proyectos de obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación forme parte de una imagen urbana de conjunto en una calle junto a sus elementos colindantes, y así lo requieran expresamente las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 3.8. Otras actuaciones urbanísticas.

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

2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.), actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc...)

3. Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y a las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 3.9. Proyectos de instalaciones y actividades.

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

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

(3.2.1) LOUA, art. 13.

(3.2.2) LOUA, art. 14.

(3.2.3) LOUA, art. 15.

(3.2.4) LOUA, arts. 23 a 25.

(3.3.1) LOUA, arts. 86.a.

(3.3.2) LOUA, art. 107.2.

(3.5.1) LOUA, art. 98.

(3.5.2) LOUA, arts. 153 a 154.

(3.6.1) LOUA, art. 143.1.

(3.7.1) Código Técnico de la Edificación, parte I, art. 6.4 y Anejo 1.

TÍTULO CUARTO

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Licencias

Artículo 4.1. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enu-

merados en la normativa urbanística vigente^(4.1.1), además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística^(4.1.2).

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local^(4.1.3).

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística^(4.1.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable^(4.1.5), sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

Artículo 4.2. Plazos de las licencias.

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

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable^(4.2.1).

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

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

Artículo 4.3. Tipos de licencias.

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

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

Artículo 4.4. Licencias de segregación y agregación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación.

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

- a) Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar

adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.

b) Plano de situación (escala mínima 1:1.000).

c) Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

d) Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 4.5. Licencia de demolición.

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

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

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

Artículo 4.6. Licencia de movimiento de tierras.

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

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

- a) Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
- c) Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- d) Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- e) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 4.7. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

- a) Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable^(4.7.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

b) Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.

d) Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable^(4.7.2).

Artículo 4.8. Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:

a) Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c) Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.

e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.

g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

i) Reparación o sustitución de cielo rasos.

j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.

l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.

m) Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.

n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

ñ) Instalación de casetas prefabricadas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.

3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo 4.9. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

a) Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.

b) Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de

obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.

c) Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención ambiental acompañará:

a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

b) Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

c) Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.

d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental^(4.9.1), con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

c) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

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

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia^(4.9.2).

Artículo 4.10. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental

1. Las actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

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

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental.

b) Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

Artículo 4.11. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra

que proceda, acompañada de la documentación reseñada en estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local^(4.11.1) cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 4.12. Licencia de ocupación y primera utilización

1. Están sujetas a esta licencia:

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

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos pre-existentes.

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.

b) Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.

c) En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.

d) Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

CAPÍTULO SEGUNDO

Deber de conservación de las edificaciones

Artículo 4.13. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística^(4.13.1), los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

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

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

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

3. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 4.14. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable^(4.14.1).

2. En el caso de inmuebles protegidos catalogados o incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico de Dos Torres la declaración de ruina atenderá, además, a lo señalado en la legislación sectorial de protección correspondiente y a lo establecido en el Título Séptimo de estas Normas, no implicando la demolición del edificio o bien catalogado.

CAPÍTULO TERCERO

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 4.15. Protección de la legalidad urbanística

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

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

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva^(4.15.1).

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable^(4.15.2).

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 4.16. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística^(4.16.1).

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística^(4.16.2).

(4.1.1) LOUA, art. 169.

(4.1.2) LOUA, art. 170.

(4.1.3) Ley 7/1985, LRBR, art. 21.1.q).

(4.1.4) LOUA, art. 172.

(4.1.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9.

(4.2.1) LOUA, art. 173.

(4.7.1) Código Técnico de la Edificación, parte I, art. 6.4 y Anejo I.

(4.7.2) Código Técnico de la Edificación, parte I, art. 6.4 y Anejo I.

(4.9.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 9.1.

(4.9.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19.

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

(4.13.1) Ley 6/1998, LRVS, art. 19 y LOUA, art. 155.

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

(4.15.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180.

(4.15.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28).

(4.16.1) LOUA, arts. 207 a 226.

(4.16.2) LOUA, arts. 195 a 206.

TÍTULO QUINTO

NORMAS GENERALES DE USOS

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones generales

Artículo 5.1. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 5.2. Relación de usos globales y pormenorizados.

1. El Plan distingue los usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso recogidos en el cuadro adjunto (OE).

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos se regularán analógicamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente semejante.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CATEGORÍAS
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre)
	vivienda plurifamiliar	2ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles	
	industria de producción y almacenaje	
	estaciones de servicio	
TERCIARIO	hotelero	
	comercial	1ª (local comercial)
		2ª (centro comercial)
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical)
		2ª (con actividad musical)
		3ª (aire libre)
	oficinas	1ª (despachos anexos)
	2ª (local)	
	3ª (edificios exclusivos)	
DOTACIONAL	docente	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	deportivo	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	social	1ª (local)
	2ª (edificios exclusivos)	
ESPACIOS LIBRES	espacios libres	
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS		
	Viario	
	Infraestructuras urbanas básicas	
GARAJE Y APARCAMIENTO		
	Garaje	1ª (como uso complementario)
		2ª (como uso exclusivo)
	Aparcamiento	1ª (sobre rasante)
		2ª (bajo rasante)

Artículo 5.3. Clases de usos pormenorizados

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:

a) Uso característico: Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, un área, zona o sector.

b) Uso complementario: Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.

c) Uso compatible: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.

d) Uso alternativo: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.

e) Uso prohibido o excluyente: Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

a) Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.

b) Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.

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

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones particulares del uso residencial

Artículo 5.4. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en las obras rehabilitación, reestructuración, ampliación y/o acondicionamiento sobre edificios existentes, y en las obras de nueva edificación.

2. Quedan exceptuados del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del PGOU de Dos Torres que, por aplicación de estas condiciones, puedan ver alterados sus valores protegidos.

Artículo 5.5. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global residencial es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar. (OE).

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: Es aquel uso pormenorizado destinado a vivienda que puede encuadrarse dentro de alguno de los dos grupos que a continuación se expresan:

- A la vivienda situada en parcela independiente y en edificio exclusivo destinado a dicho uso.

- A la vivienda agrupada verticalmente a otro uso distinto del residencial, dentro de un mismo edificio en parcela independiente manteniendo cada uso su acceso independiente desde vial o espacio libre público.

b) Vivienda plurifamiliar: Es aquel uso pormenorizado destinado a vivienda que puede encuadrarse dentro de alguno de los dos grupos que a continuación se expresan:

- A la agrupada horizontalmente a otra/s vivienda/s u otros usos distintos del residencial dentro de un mismo edificio manteniendo cada uso y cada vivienda su acceso independiente desde vial o espacio libre público.

- A las agrupadas verticalmente a otros usos distintos del residencial dentro de un mismo edificio manteniendo cada uso y cada vivienda su acceso independiente desde vial o espacio libre público.

3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:

a) Categoría 1.ª. Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

b) Categoría 2.ª. Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica (5.4.1). (OE)

Artículo 5.6. Condiciones particulares del uso residencial.

1. Definiciones.

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

a) Pieza habitable: cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.

b) Superficie útil: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

2. Condiciones de superficie.

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

- Salón más comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.

- Cocina: 5 m²

- Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m², con cocina mínima de 5,00 m².

- Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble con un mínimo de 10 m².

- Baño: 3 m².

- Aseo: 1,10 m².

3. Condiciones dimensionales:

La distancia libre mínima entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta doscientos veinte (220) centímetros en cocinas, pasillos y aseos.

Quedan exceptuados del cumplimiento de este valor límite los edificios protegidos, cuando las determinaciones que les afectan obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

4. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación^(5.5.1).

5. Condiciones de habitabilidad:

a) Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y contarán con al menos dos (2) de sus piezas habitables o bien una sola pieza habitable con 4,50 metros de ancho en fachada y 18 m² de superficie útil mínima recayendo a calle o espacio libre público.

Para el caso de parcelas calificadas como «edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado», además de lo establecido en el apartado anterior, tendrá también la consideración de vivienda exterior aquella/s que cuenten con al menos dos (2) de sus piezas habitables o bien una sola pieza habitable con 4,50 metros de ancho en fachada y 18 m² de superficie útil mínima recayendo a un «área de protección volumétrica» con altura propuesta cero (0) plantas con uno o más de sus frentes coincidentes con la alineación exterior, siempre y cuando así se encuentre grafiado en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio edificado.

b) Vivienda interior.

No se autorizan las viviendas interiores, entendidas como aquellas que no cumplan la condición de vivienda exterior expresada en el artículo anterior.

6. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.

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

7. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación^(5.5.2).

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación^(5.5.3).

CAPÍTULO TERCERO

Condiciones particulares del uso industrial

Artículo 5.7. Definición y usos pormenorizados.

1. Es todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba (OE).

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales.

b) Industria de producción y almacenamiento.

Se incluyen las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial

c) Estaciones de servicio.

Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

Artículo 5.8. Condiciones generales de ordenación y edificación.

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

2. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de «Estación de Servicio de Vehículos» cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

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

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

Artículo 5.9. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Las actividades incluidas en el uso pormenorizado de almacenaje, en general deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo.

Artículo 5.10. Condiciones de uso de talleres artesanales y pequeñas industrias.

En zonas de uso global y característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse este uso pormenorizado las siguientes condiciones:

a) Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.

Artículo 5.11. Condiciones del uso de industria de producción y almacenamiento.

Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

Artículo 5.12. Condiciones del uso de estación de servicio.

Las condiciones particulares de este uso son:

- a) En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.
- b) En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

CAPÍTULO CUARTO

Uso terciario

Artículo 5.13. Definición y usos pormenorizados.

1. Es todo uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas (OE)

2. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

a) Hotelero.

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

b) Comercial.

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

Se distinguen dos categorías:

- 1.^a Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.

- 2.^a Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

c) Relación y espectáculos.

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

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.

- 2.^a Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

- 3.^a Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

d) Oficinas.

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

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a Despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2.^a Locales de oficinas.

- 3.^a Edificios Exclusivos.

Artículo 5.14. Condiciones generales de ordenación y edificación.

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

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

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

Artículo 5.15. Condiciones particulares del uso hotelero.

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación^(5.14.1) y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

Artículo 5.16. Condiciones particulares del uso comercial.

1. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía).

2. El uso de 1.^a Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí y nunca con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.

3. Los usos de 2.^a Categoría solo se permiten en edificio exclusivo.

4. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m² hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

Artículo 5.17. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos.

1. Los establecimientos de 1.^a Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1.^a planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.

2. Los establecimientos de 2.^a Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.

3. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

Artículo 5.18. Condiciones particulares del uso de oficinas:

1. El uso de oficinas de 1.^a y 2.^a Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

El uso de oficinas en 3.^a Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

2. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

CAPÍTULO QUINTO

Uso de dotacional

Artículo 5.19. Definición y usos pormenorizados.

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo.

2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente.

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

b) Deportivo.

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

c) Social.

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

3. El uso global dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo y social, dos categorías:

- 1.ª Uso dotacional en locales.

- 2.ª Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

Artículo 5.20. Condiciones generales de ordenación y edificación:

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.

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

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

Artículo 5.21. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y social:

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

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

CAPÍTULO SEXTO

Uso de espacios libres

Artículo 5.22. Definición y condiciones particulares.

1. El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a la mejora de las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a la protección y acondicionamiento del sistema viario; y en general, a la mejora de las condiciones de imagen urbana del ambiente urbano.

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

CAPÍTULO SÉPTIMO

Uso transportes e infraestructuras urbanas básicas

Artículo 5.23. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso de transportes e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o por medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras ur-

banas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario:

Es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas). También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Infraestructuras básicas urbanas:

Constituidos por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, repetidores de radio y televisión, etc.

Artículo 5.24. Condiciones particulares del uso pormenorizado de viario.

1. Las secciones mínimas y las características de los materiales serán los especificados en el Título Sexto, relativo a Condiciones Generales de la Edificación y Urbanización, del presente documento.

2. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la actual Ley 25/1988, de Carreteras, o legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurran en suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones de la presente PGOU.

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

Artículo 5.25. Condiciones particulares para el uso pormenorizado de infraestructuras urbanas básicas.

1. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente. A estos efectos, las determinaciones de la PGOU llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

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

CAPÍTULO OCTAVO

Uso garaje y aparcamiento

Artículo 5.26. Definición y usos pormenorizados.

1. Es el uso de estacionamiento y guarda de vehículos.

2. El uso de garaje y aparcamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Garaje:

El uso está vinculado a otros usos globales, y se ubica en el interior de la parcela.

b) Aparcamiento:

El uso está vinculado al espacio público, a nivel de la red viaria o bajo la rasante de ésta.

3. El uso pormenorizado de garaje comprende dos categorías:

a) Categoría 1.ª: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de la parcela

b) Categoría 2.ª: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

4. El uso pormenorizado de aparcamientos comprende dos categorías:

- a) Categoría 1.ª: Se sitúa sobre rasante en los viales o espacios libres.
- b) Categoría 2.ª: Se resuelve bajo la rasante de viales y espacios libres.

Artículo 5.27. Condiciones de implantación del uso garaje y aparcamiento.

Las condiciones de implantación del uso garaje y aparcamiento son las siguientes:

- El uso de garaje en 1.ª categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.
- El uso de garaje en 2.ª categoría y el de aparcamiento en 2.ª categoría se podrán ubicar en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otro tipo de parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que estudie la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.

Artículo 5.28. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje de 1ª categoría, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la proporción mínima establecida en cada una de las calificaciones definidas en el presente PGOU. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

2. En el caso de que dicha reserva de garaje no se encuentre definida explícitamente, se dispondrá como mínimo:

a) Uso residencial:

Se destinará en la misma parcela el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.

b) Uso industrial:

- En 1.ª categoría, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida.

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

c) Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- En uso comercial de 2.ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga

- En uso pormenorizado de oficinas (3.ª categoría), se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

d) Uso dotacional:

- En uso pormenorizado docente (2.ª categoría), se reservará una plaza por aula.

- En usos pormenorizados deportivo (2.ª categoría) y social (2.ª categoría), se preverá 1 plaza por cada 50 m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

Artículo 5.29. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano Cuando

así lo establezcan las condiciones de zona en el presente PGOU de Dos Torres, independientemente de los usos permitidos.

Artículo 5.30. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

1. Dimensiones:

Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m² por plaza.

2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido, y una altura mínima de 2,50 m.

En los garajes de superficie inferior a 40 m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho por 2,20 m de altura

3. Rampas:

Tendrán una anchura mínima de 3,00 m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable^(5.29.1).

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

En el caso de aparcamientos vinculados a viviendas unifamiliares situadas sobre parcela exclusiva, se admitirá una cierta tolerancia en el cumplimiento de los parámetros límites establecidos en los puntos anteriores del presente Artículo, siempre que queden asegurados el buen funcionamiento del acceso de vehículos, y quede suficientemente salvaguardada la seguridad de los viandantes.

4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,25 m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

(5.4.1) Ley 13/2005, de Vivienda y Suelo.

(5.5.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.

(5.5.2) Decreto 72/1992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

(5.5.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI.

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

(5.29.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7.

TÍTULO SEXTO

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1.ª Tipos de obra de edificación y condiciones de parcela, situación y forma de los edificios

Artículo 6.1. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

- a) Obras sobre edificios existentes.

a.1. Obras de conservación y mantenimiento.

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial e interior.

Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores de pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

a.2. Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico y/o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor y/o recuperación de fachadas de interés arquitectónico. También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con los valores arquitectónicos del inmueble.

a.3. Obras de rehabilitación.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos. Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

a.4. Obras de reestructuración.

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio.

Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando

elementos determinantes de su organización tipológica, y las operaciones de vaciado de la edificación con mantenimiento de fachadas exteriores.

a.5. Obras de ampliación.

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente PGOU.

a.6. Obras de acondicionamiento.

Son aquellas obras de reforma menor, que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de pisos, partes de viviendas unifamiliares, locales, y que pueden afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

Para que estas obras sean posibles deberá quedar asegurado en todo caso la seguridad y estabilidad del inmueble donde se encuentran incluidas las dependencias objeto de reforma.

b) Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

c) Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

c.1. Obras de reimplantación.

Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo, mediante el empleo de técnicas constructivas actuales, en el mismo lugar sus características formales.

c.2. Obras de sustitución.

Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

c.3. Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones de calificación y la normativa de protección del presente PGOU podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte del mismo.

3. La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este Artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Título Tercero de esta normativa.

Sección 2.ª Condiciones de parcela, situación y forma de los edificios

Artículo 6.2. Definiciones.

1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable (6.1.1).

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable (6.1.2) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y por la que tiene acceso; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso principal a la misma.

4. Alineación exterior:

La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los planos de Ordenación Completa, o de los instrumentos que desarrollen a éstas, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

5. Línea de edificación:

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno, que será o no coincidente con la alineación exterior, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

6. Línea máxima de edificación:

La línea máxima de edificación, marcada en su caso en los planos de Ordenación Completa, señala la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

7. Retranqueo de la edificación:

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

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

8. Medianería:

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

9. Separación mínima a linderos:

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

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

10. Rasante del vial:

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

Será definida por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

11. Ancho del vial:

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

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 6.3. Ocupación de parcela.

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

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

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

Artículo 6.4. Profundidad máxima o fondo máximo edificable.

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

Artículo 6.5. Superficie de techo edificable.

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

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

a) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cien por cien de su superficie en planta.

b) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cincuenta por ciento.

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

Artículo 6.6. Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m²t/m²s (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo).

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m²t/m²s.

Artículo 6.7. Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican, expresada en viviendas/Ha.

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

Artículo 6.8. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

2. El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

3. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Ambos parámetros deberán cumplirse conjuntamente y vendrán definidas con carácter obligatorio o máximo por las condiciones particulares de zona, y/o lo especificado en los correspondientes planos de Ordenación Completa. Altura de la edificación en el presente PGOU de Dos Torres.

Artículo 6.9. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a ciento veinte (120) centímetros, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de ciento veinte (120) centímetros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

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

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

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de doce (12) metros, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

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

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

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

a) La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 6.11, hasta el plano inferior del último forjado.

b) En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 6.11. El edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 6.10. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a) La cubierta inclinada del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta y cinco por ciento (45%) o a los valores específicos que se fijen para cada calificación, y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de doscientos cincuenta (250) centímetros la cota de la cara superior del forjado de última planta. No obstante, quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado del presente documento del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar otros parámetros diferentes a los valores señalados.

b) Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y ciento ochenta (180) si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre ciento ochenta (180) y doscientos (200) centímetros respecto a la cara superior del último forjado.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afectación. No obstante, queda terminantemente prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquiera de los forjados permitidos. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo alguno sobre visuales o paisajes de interés.

Artículo 6.11. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre los sesenta (60) centímetros por debajo de la cota de referencia y los sesenta (60) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones de zona de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a cien (100) centímetros con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

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

3. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja será mayor de doscientos sesenta (260) centímetros.

4. Quedan excluidos del cumplimiento de los valores señalados en este artículo los edificios catalogados en el presente documento cuando las determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Artículo 6.12. Planta sótano.

1. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

2. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

3. En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a

efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 6.13. Plantas altas.

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

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de doscientos sesenta (260) centímetros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta doscientos veinte (220) centímetros en cocinas, pasillos y aseos.

3. Quedan excluidos del cumplimiento de los valores señalados en este artículo los edificios catalogados en el presente documento cuando las determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Artículo 6.14. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

2. Los patios interiores serán patios de parcela, situados en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, cuyo fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

3. Las dimensiones de los patios de parcela serán las siguientes:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

b) En todo patio de parcela, se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros

c) Todo patio de parcela contará con una superficie igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

No obstante, quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado del presente documento del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar unos parámetros diferentes a los valores anteriormente señalados.

Sección 2.ª Condiciones de imagen urbana

Artículo 6.15. Definición.

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

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

2. Las condiciones de imagen urbana son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana. La regulación de las condiciones de imagen urbana se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de cada una de las zonas.

Artículo 6.16. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse a la imagen urbana del entorno, tanto en su composición como en los materiales. Las fachadas de los edificios deberán componerse

unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

2. La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3. Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón visto, ladrillo visto y las fachadas total o parcialmente alicatadas.

4. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, basado en la disposición de huecos a eje jerarquizados por plantas.

Artículo 6.17. Proporción y tipos de huecos.

1. La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno.

2. La proporción de los huecos será predominantemente vertical en planta baja, admitiendo en la planta alta huecos con otras proporciones.

3. Los huecos de fachadas serán siempre adintelados, no permitiéndose la presencia de arcos en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos.

Artículo 6.18. Carpintería y cerrajería.

1. En general se recomienda el empleo de carpintería de madera barnizada o pintada en tonos oscuros, y en su defecto, las de acero pintadas en tonos oscuros.

2. Se recomienda el uso de postigos y el de persianas enrollables mediante cordón exterior, pintadas en tonos oscuros.

3. Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

4. Los elementos de cerrajería serán de acero pintadas en color oscuro, predominando el negro. Se recomienda que la cerrajería esté formada por pletinas horizontales de distinta dimensión en función de la posición que ocupen, y elementos verticales con tratamiento singular para los que configuran las esquinas o una posición central.

Artículo 6.19. Salientes no ocupables.

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

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

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de diez (10) centímetros.

3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), el ancho del vuelo será inferior al cinco por ciento (5%) del ancho de calle y siempre inferior a treinta (30) centímetros. Su longitud podrá ser igual a la de la fachada.

Artículo 6.20. Salientes ocupables abiertos.

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

2. Quedan prohibidos los salientes ocupables abiertos en planta baja y a una altura menor de trescientos (300) centímetros sobre la rasante de la acera.

3. El vuelo máximo de será igual e inferior al cinco por ciento (5%) del ancho del vial, y en cualquier caso inferior o

igual a treinta (30) centímetros en el resto de las plantas, sin que su longitud pueda exceder de ciento cincuenta (150) centímetros. Además, tendrán un canto de losa igual o inferior a quince (15) centímetros.

4. En los edificios alineados a vial, estos elementos deberán separarse la medida del vuelo, y como mínimo sesenta (60) centímetros, de la medianería en el plano de la fachada.

Artículo 6.21. Salientes ocupables cerrados.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos, que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

2. No se permiten fuera de las alineaciones definidas ningún tipo de salientes ocupables cerrados, ni siquiera los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad.

Artículo 6.22. Escaparates, marquesinas, toldos, anuncios y muestras.

1. Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de trescientos (300) centímetros. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

2. Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Artículo 6.23. Cubiertas.

1. La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.

2. En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se recomienda la utilización de teja cerámica curva para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cuarenta y cinco por ciento (45%), disponiéndose la línea de cumbrera a una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros por encima de la cara superior del forjado de última planta. Se permitirán también azoteas planas con soluciones de pretil macizo y/o con barandilla.

3. Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

Artículo 6.24. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de cien (100) centímetros, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

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

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 6.25. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre doscientos (200) y trescientos (300) centímetros, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.

2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

Artículo 6.26. Condiciones de integración referidas a las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora y a las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

1. Las construcciones que se permitan por encima de la altura máxima, así como los elementos correspondientes a chimeneas y elementos de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de ser visibles desde el viario o espacio público, o desde puntos de visualizaciones de especial interés.

2. Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

3. Queda especialmente prohibida la colocación de aparatos de acondicionamiento de aire y de antenas que sobresalgan del plano de fachada.

CAPÍTULO SEGUNDO

Normas generales de urbanización

Artículo 6.27. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 6.28. Red de abastecimiento de agua.

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:

a) Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.

b) Zonas industriales: 4.000 m³/ha/año (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades)

c) Parques y jardines: 250 l/m²/año.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 kg/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 kg/cm² (60 m.c.a.).

4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm., diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s ni superior a 3 m/s.

5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.

6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.

7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 6.29. Red de saneamiento.

1. La red será preferentemente unitaria, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.

2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m².

4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 6.30. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)

3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 6.31. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)

2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:

a) Viario interurbano: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

b) Viario básico y complementario. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

Artículo 6.32. Red viaria.

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:

a) Vario interurbano: viario interurbano estructural de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.

b) Viario urbano básico: vías que estructuran distintos sectores de la población.

c) Viario urbano complementario: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. El viario urbano interurbano se resolverá con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m y radios de entronque de 25 m.

3. El viario básico separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m. El ámbito del Conjunto Histórico de Dos Torres, dada la especial configuración de su tejido urbano, quedará eximido del cumplimiento de estos parámetros mínimos, recurriendo preferentemente al diseño de calle con circulación compartida.

4. El viario complementario podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15%. Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

5. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.

6. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 1,5 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,25 m.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Conjunto Histórico, en los supuestos en los que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá como diseño preferente, al de calle de circulación compartida.

7. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 m y 2,70, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m (recomendándose utilizar 5,00 m).

8. En cualquier caso el diseño de las vías representado en la documentación gráfica de la presente PGOU es vinculante en lo referente a secciones, alineaciones, trazados y rasantes, siempre que estos parámetros se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzada.

9. Toda vía de nuevo trazado que cuente con circulación rodada presentará un ancho mínimo de ochocientos cincuenta (850) centímetros en zonas de uso residencial dominante, y de doce (12) metros en áreas de uso dominante industrial, salvo que en las fichas de planeamiento del presente de PGOU queden fijadas unas dimensiones inferiores para la latitud de las vías.

Artículo 6.33. Pavimentación de itinerarios peatonales y vías públicas.

1. La pavimentación de los itinerarios peatonales y aceras se realizará mediante baldosa hidráulica o tipos tradicionales.

2. Las calzadas dispondrán su pavimento teniendo en cuenta las condiciones de soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas. Dicho pavimento será preferentemente de hormigón o según tipos tradicionales.

3. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden cla-

ramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación mediante bordillo de granito.

Artículo 6.34. Áreas libres.

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno.

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes.

3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.

Artículo 6.35. Normas específicas de urbanización para el Conjunto Histórico de Dos Torres.

1. En el ámbito del Conjunto Histórico de Dos Torres, todo el viario, incluido el peatonal o de circulación compartida, contará con soluciones mediante empleo de piedra natural, con piezas y baldosas de granito en aceras, y con adoquinado para la calzada del mismo material.

2. En el ámbito del Conjunto Histórico de Dos Torres, los elementos de alumbrado público y mobiliario urbano deberán responder a un criterio unitario de diseño, admitiéndose la existencia de elementos singulares.

3. Será obligatoria la disposición en canalizaciones enterradas de los tendidos correspondientes a los diversos servicios urbanos de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, etc., en el ámbito del Conjunto Histórico y su Entorno. Todos aquellos elementos ligados a los servicios urbanos mencionados -contadores de suministro, cajas de registro, armarios, etc.- deberán tener un tratamiento externo acorde con las composiciones y materiales de acabado tradicionales de fachada.

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones de carácter general

Artículo 7.1. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre el conjunto histórico de Dos Torres y las parcelas, edificaciones, Espacios Urbanos de Carácter Singular, bienes integrantes del patrimonio arqueológico, itinerarios periurbanos, sitios y lugares, escudos y portadas, cercados de carácter singular, arquitectura rural de interés y otros elementos que se identifican como protegidos en cualquiera de sus niveles o categorías en el presente documento del PGOU de Dos Torres, y se incluyen en su correspondiente Catálogo.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas de protección distinguiremos entre Normas de Protección del Patrimonio Edificado, Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico, Normas de Protección de los Espacios Urbanos de carácter Singular, y Normas de Protección de los itinerarios periurbanos, sitios y lugares, escudos y portadas, cercados de carácter singular, arquitectura rural de interés y otros elementos.

3. Igualmente, en el presente Título, se recogen las disposiciones correspondientes al Catálogo y las medidas destinadas al fomento de la protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico de Dos Torres.

4. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

Artículo 7.2. Perímetro declarado como Conjunto Histórico de Dos Torres.

1. La Delimitación del Conjunto Histórico de Dos Torres se corresponde con la grafiada en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres que refleja el ámbito declarado y delimitado como Conjunto Histórico De Dos Torres conforme al Decreto 126/2003, de 6 de mayo, de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía (BOJA 30.5.2003).

2. Se atenderá a lo señalado en la legislación vigente de protección del patrimonio de aplicación en lo que se refiere a la citada declaración y las consecuencias derivadas de la misma.

Artículo 7.3. Catálogo.

1. El presente documento del PGOU de Dos Torres incorpora un Catálogo de elementos a proteger, donde se recogen el Conjunto Histórico de Dos Torres, los edificios, los espacios urbanos de carácter singular, los bienes del patrimonio arqueológico, los itinerarios periurbanos, los sitios y lugares, los escudos y portadas, los cercados de carácter singular, arquitectura rural de interés y otros elementos que deben ser objeto de una especial protección desde el planeamiento urbanístico.

2. Se atenderá a las disposiciones específicas de regulación e interpretación del Catálogo contenidas en el presente Título.

CAPÍTULO SEGUNDO

Protección del Patrimonio edificado

Sección 1.ª Condiciones comunes para los inmuebles protegidos

Artículo 7.4. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como protegidas y pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado en el presente PGOU de Dos Torres.

Dichas parcelas y edificaciones vienen identificadas en los correspondientes planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y fichas de Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PGOU Dos Torres.

Artículo 7.5. Niveles de protección del patrimonio edificado.

1. El presente PGOU de Dos Torres, a través de su documentación, para los inmuebles incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, determina el nivel de protección para cada inmueble, estableciéndose la siguiente clasificación:

Nivel de protección Monumental.

Nivel de protección Integral.

Nivel de protección Estructural Categoría I.

Nivel de protección Estructural Categoría II.

2. La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

3. En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en la ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PGOU relativa al edificio, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

4. La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PGOU de Dos Torres, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

Artículo 7.6. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este PGOU de Dos Torres, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.

No obstante, se atenderá a las situaciones excepcionales contempladas para los edificios incluidos en los Niveles de Protección Estructural, Categoría I y II, reguladas en las condiciones de parcelación de la calificación «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado» y recogidas en el correspondiente capítulo del Título Octavo de las presentes Normas.

Artículo 7.7. Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.

1. En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU de Dos Torres se permitirán los usos admitidos para la calificación «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado» del presente PGOU, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

2. Los edificios catalogados, tanto para el caso de las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Dos Torres, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.

No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las rehabilite o ponga en servicio.

Artículo 7.8. Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1. Los bienes inmuebles protegidos catalogados no podrán ser demolidos, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.) sólo podrá concederse conforme a los términos que se establece en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de afección.

2. La declaración de ruina de un inmueble protegido catalogado conllevará la ejecución a cargo del propietario del bien de todas las actuaciones y medidas que sean necesarias para impedir la desaparición del inmueble y de sus elementos de valor y que, en todo caso, aseguren evitar daños a las personas. La demolición de los elementos afectados por la ruina sólo será factible en el caso de imposibilidad técnica manifiesta de recuperación de los mismos, y previa autorización expresa de la administración competente ^(4.14.2).

Artículo 7.9. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente

documento del PGOU de Dos Torres, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU de Dos Torres.

3. En los casos anteriores, y en los elementos discordantes que se señalan en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración, para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón del presente PGOU.

Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

Artículo 7.10. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico catalogado.

1. Los propietarios de edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU de Dos Torres deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU de Dos Torres, para adecuarlos a las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

2. Cuando los propietarios de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un B.I.C. o de un elemento inscrito en el C.G.P.H.A., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio.

3. Toda actuación de los propietarios, poseedores o usuarios de inmuebles o elementos protegidos catalogados, deberá responder a lo establecido en cuanto a condiciones de uso y/o ubicación en la legislación de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

4. La enajenación de los Bienes declarados de Interés Cultural o inscritos en el C.G.P.H.A. se regirá por lo dispuesto en dicha materia en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

5. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

Sección 2.ª Niveles de protección y condiciones de intervención

Artículo 7.11. Nivel de Protección Monumental.

7.11.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Monumental, es el asignado a los edificios del Catálogo del Patrimonio Edificado de Dos Torres que se caracterizan por su carácter monumental, singular e histórico-cultural, que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones

histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección Monumental, en los planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en las fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU de Dos Torres.

Se incluyen los siguientes:

Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

- Inscrita en el CGPHA, con carácter específico, por Orden de 24 de julio de 2001 BOJA núm. 95, de 18 de agosto de 2001.

Iglesia de Santiago.

Pozo de la Nieve.

7.11.2. Condiciones particulares de intervención.

1. La intervención sobre bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales.

2. La edificación atenderá en relación con sus condiciones particulares de edificación a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Octavo del presente PGOU de Dos Torres.

3. Los edificios comprendidos dentro del Nivel de Protección Monumental, sólo podrán ser objeto de los tipos de obras de edificación contemplados para los mismos en la regulación correspondiente a la calificación «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado» contenida en el Capítulo Segundo del Título Octavo del presente PGOU de Dos Torres.

4. Sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y en todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

5. Podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

En todo caso, la autorización sobre las demoliciones o actuaciones de supresión antedichas requerirán informe favorable de la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio en virtud del artículo 37 de la ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

6. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieran.

7. Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías a color en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Artículo 7.12. Nivel de Protección Integral.

7.12.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Integral, es el asignado a aquellos edificios que, aunque con interés histórico-artístico inferior a los incluidos en el Nivel de Protección Monumental, se caracterizan por su carácter singular e interés arquitectónico, tipológico y/o histórico-cultural dentro del patrimonio edificado de Dos Torres, haciéndose necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección Integral, en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en las fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU de Dos Torres.

Se incluyen los siguientes:

Ermita de San Bartolomé.

Ermita del Cristo de la Caridad.

Ermita de Nuestra Señora de Loreto.

Ermita de San Roque.

Ermita de San Sebastián.

Antigua Cárcel de Torremilano, en plaza de la Villa.

Calle Real, 24 (actual Biblioteca Municipal).

Convento de Monjas Agustinas de San Juan de la Penitencia, en Barrio de San Juan s/n.

Cementerio Municipal de Dos Torres.

7.12.2. Condiciones particulares de intervención.

1. La edificación atenderá en relación con sus condiciones particulares de edificación a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Octavo del presente PGOU de Dos Torres.

2. Los edificios comprendidos dentro del Nivel de Protección Integral, podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y además, obras de reforma.

Excepcionalmente, se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario.

En todo caso, la intervención no deberá suponer menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección otorgado por el presente PGOU.

3. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieran.

4. Las demoliciones o actuaciones de supresión de cualquier volumen edificado en los edificios catalogados con Nivel de Protección Integral requerirá el informe favorable de la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio en virtud del artículo 37 de la ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Las intervenciones sobre edificios catalogados con Nivel de Protección Integral aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, po-

niendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías a color en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Artículo 7.13. Nivel de Protección Estructural Categoría I.

7.13.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Estructural Categoría I, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los Niveles de Protección Monumental e Integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad, como elementos de identificación y caracterización general de los valores arquitectónicos del Conjunto Histórico de Dos Torres.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección Estructural Categoría I, en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en las fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU de Dos Torres.

Se incluyen los siguientes:

Calle Arriba, núm. 5.
 Calle Arriba, núm. 7.
 Calle Arriba, núm. 34.
 Calle Arriba, núm. 36.
 Calle Arriba, núm. 37.
 Calle Arriba, núm. 39.
 Calle Arriba, núm. 44, 46.
 Calle Arriba, núm. 48.
 Calle Arriba, núm. 67.
 Calle Arriba, núm. 71.
 Calle Barahunda, núm. 14.
 Calle Bartolomé, núm. 2.
 Calle Bartolomé, núm. 4.
 Calle Blanca, núm. 1.
 Calle Blanca, núm. 2.
 Calle Blanca, núm. 6.
 Calle Blanca, núm. 8.
 Calle Blanca, núm. 12.
 Calle Blanca, núm. 17.
 Calle Blanca, núm. 25.
 Calle Blanca, núm. 35.
 Calle del Cerro, núm. 4.
 Calle del Cerro, núm. 6.
 Calle del Cerro, núm. 10.
 Calle del Cerro, núm. 13.
 Calle del Cerro, núm, 18, 20.
 Calle del Cerro, núm. 35.
 Calle del Cerro, núm. 39.
 Calle del Cerro, núm. 42.
 Calle del Cerro, núm. 43.
 Calle del Cerro, núm. 45.
 Calle del Cerro, núm. 50.
 Calle del Cerro, núm. 58.
 Calle del Cerro, núm. 60.
 Calle del Cerro, núm. 69.
 Calle del Cerro, núm. 86.
 Calle del Cerro, núm. 88.
 Calle del Cerro, núm. 100.
 Calle Costanilla, núm. 1.

Calle Costanilla, núm. 10.
 Calle Costanilla, núm. 14.
 Calle Costanilla, núm. 17.
 Calle Costanilla, núm. 19.
 Calle Costanilla, núm. 20.
 Calle Costanilla, núm. 22.
 Calle Costanilla, núm. 23.
 Calle Costanilla, núm. 24.
 Calle Costanilla, núm. 25.
 Calle Costanilla, núm. 26.
 Calle Cruz Dorada, núm. 8.
 Calle Cruz Dorada, núm. 9.
 Calle Cruz Dorada, núm. 10.
 Calle Cruz Dorada, núm. 12.
 Calle Cruz Dorada, núm. 14.
 Calle Cruz Dorada, núm. 15.
 Calle Cruz Dorada, núm. 20.
 Calle Enmedio, núm. 7.
 Calle Faroles, núm. 2.
 Calle Faroles, núm. 3.
 Calle Faroles, núm. 5.
 Calle Faroles, núm. 14.
 Calle Fraguas, núm. 3.
 Calle Fraguas, núm. 4.
 Calle Fraguas, núm. 5.
 Calle Fraguas, núm. 8.
 Calle Fraguas, núm. 9.
 Calle Fraguas, núm. 13.
 Calle Fraguas, núm. 15.
 Calle de la Fuente, núm. 2.
 Calle de la Fuente, núm. 5.
 Calle de la Fuente, núm. 7.
 Calle de la Fuente, núm. 8.
 Calle de la Fuente, núm. 12.
 Calle de la Fuente, núm. 13.
 Calle de la Fuente, núm. 14.
 Calle de la Fuente, núm. 15.
 Calle de la Fuente, núm. 22.
 Calle de la Fuente, núm. 29.
 Calle Fuente Vieja, núm. 5.
 Calle Fuente Vieja, núm. 9.
 Calle Hospital, núm. 1.
 Calle Hospital, núm. 3.
 Calle Hospital, núm. 5.
 Calle Hospital, núm. 12.
 Calle Hospital, núm. 14.
 Calle Hospital, núm. 17.
 Calle Hospital, núm. 18.
 Calle Hospital, núm. 20.
 Calle Hospital, núm. 28.
 Calle Hospital, núm. 30.
 Calle Hospital, núm. 33.
 Calle Hospital, núm. 38.
 Calle Hospital, núm. 44.
 Calle Hospital, núm. 53.
 Calle Hospital, núm. 59.
 Calle Hospital, núm. 65.
 Calle Hospital, núm. 67.
 Calle Magdalena, núm. 4.
 Calle Magdalena, núm. 6.
 Calle Magdalena, núm. 9.
 Calle Magdalena, núm. 21.
 Calle Mayor, núm. 1.
 Calle Mayor, núm. 2.
 Calle Mayor, núm. 3.
 Calle Mayor, núm. 4.
 Calle Mayor, núm. 7.
 Calle Mayor, núm. 8.
 Calle Mayor, núm. 9.
 Calle Mayor, núm. 10.

Calle Mayor, núm. 11.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 58.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 60.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 67.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 73.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 75.
Calle Parra, núm. 4.
Calle Parra, núm. 6.
Calle Parra, núm. 7.
Calle Parra, núm. 9.
Calle Parra, núm. 11.
Calle Parra, núm. 13.
Calle Parra, núm. 14.
Calle Parra, núm. 16.
Calle Parra, núm. 17.
Calle Parra, núm. 18.
Calle Parra, núm. 23.
Calle Parra, núm. 28.
Calle Parra, núm. 36.
Calle Parra, núm. 38.
Calle Pilar, núm. 2.
Calle Pilar, núm. 4.
Calle Pilar, núm. 11.
Calle Pilar, núm. 14.
Calle Pilar, núm. 21.
Calle Pilar, núm. 24.
Calle Pilar, núm. 26.
Calle Pilar, núm. 27.
Calle Pilar, núm. 28.
Calle Pilar, núm. 30.
Calle Pilar, núm. 31.
Calle Pilar, núm. 33.
Calle Pilar, núm. 36.
Calle Pilar, núm. 38.
Calle Pilar, núm. 44.
Calle Pilar, núm. 46.
Calle Pilar, núm. 52.
Calle Pilar, núm. 54.
Calle Pilar, núm. 56.
Calle Pilar, núm. 60.
Calle Pilar, núm. 62.
Calle Pilar, núm. 66.
Calle Pósito, núm. 3.
Calle Pósito, núm. 6.
Calle Pósito, núm. 7.
Calle Pósito, núm. 11.
Calle Real, núm. 1.
Calle Real, núm. 2.
Calle Real, núm. 3.
Calle Real, núm. 4.
Calle Real, núm. 7.
Calle Real, núm. 8.
Calle Real, núm. 11.
Calle Real, núm. 13.
Calle Real, núm. 14.
Calle Real, núm. 15.
Calle Real, núm. 16.
Calle Real, núm. 17.
Calle Real, núm. 18.
Calle Real, núm. 26.
Calle Real, núm. 27.
Calle Real, núm. 28.
Calle Real, núm. 30.
Calle Real, núm. 31.
Calle Real, núm. 32.
Calle Real, núm. 33.
Calle Real, núm. 36.
Calle Real, núm. 40.
Calle Real, núm. 43.
Calle Real, núm. 47.
Calle Real, núm. 49.
Calle Real, núm. 52.
Calle Real, núm. 53.
Calle Real, núm. 62.
Calle Real, núm. 76.
Calle San Isidro, núm. 1.
Calle San Isidro, núm. 4.
Calle San Isidro, núm. 12.
Calle San Isidro, núm. 12 D.
Calle San Isidro, núm. 23.
Calle San Isidro, núm. 25.
Calle San Isidro, núm. 27.
Calle San Isidro, núm. 34.
Calle San Roque, núm. 3.
Calle San Roque, núm. 7.
Calle San Roque, núm. 9.
Calle San Roque, núm. 10.
Calle San Roque, núm. 11.
Calle San Roque, núm. 12.
Calle San Roque, núm. 13.
Calle San Roque, núm. 15.
Calle San Roque, núm. 18.
Calle San Roque, núm. 19.
Calle San Roque, núm. 21.
Calle San Roque, núm. 26.
Calle San Roque, núm. 41.
Calle San Roque, núm. 48.
Calle San Roque, núm. 50.
Calle San Roque, núm. 51.
Calle San Roque, núm. 52.
Calle San Roque, núm. 54.
Calle San Roque, núm. 57.
Calle San Roque, núm. 58.
Calle San Roque, núm. 63.
Calle San Sebastián, núm. 1A.
Calle San Sebastián, núm. 1.
Calle San Sebastián, núm. 2C.
Calle San Sebastián, núm. 3.
Calle Santiago, núm. 1.
Calle Santiago, núm. 4.
Calle Santiago, núm. 7.
Calle Santiago, núm. 9.
Calle Santiago, núm. 14.
Calle Sol, núm. 1.
Calle Sol, núm. 3.
Calle Sol, núm. 5.
Calle Sol, núm. 7.
Calle Sol, núm. 10.
Calle Sol, núm. 16.
Calle Sol, núm. 18.
Calle Sol, núm. 23.
Calle Sol, núm. 26.
Calle Sol, núm. 28.
Calle Sol, núm. 30.
Calle Sol, núm. 31.
Calle Sol, núm. 33.
Calle Sol, núm. 35.
Calle Sol, núm. 37.
Calle Sol, núm. 38.
Calle Sol, núm. 50.
Calle Sol, núm. 52.
Calle Tejar, núm. 1.
Calle Tejar, núm. 3.
Avenida Torre Franca, núm. 3.
Avenida Torre Franca, núm. 4.
Avenida Torre Franca, núm. 5.
Avenida Torre Franca, núm. 6.
Avenida Torre Franca, núm. 7.
Avenida Torre Franca, núm. 8.
Avenida Torre Franca, núm. 19A.

Avenida Torrefranca, núm. 21.
 Avenida Torrefranca, núm. 23.
 Calle Travesado, núm. 1.
 Calle Travesado, núm. 2.
 Calle Travesado, núm. 13.
 Calle Travesado, núm. 19.
 Calle Unión, núm. 1.
 Calle Unión, núm. 5.
 Calle Unión, núm. 6.
 Calle Unión, núm. 14.
 Calle Unión, núm. 18.
 Plaza de la Villa, núm. 1.
 Plaza de la Villa, núm. 2.
 Plaza de la Villa, núm. 4.
 Plaza de la Villa, núm. 5.
 Plaza de la Villa, núm. 7.
 Plaza de la Villa, núm. 8.
 Plaza de la Villa, núm. 9.
 Calle Villareal, núm. 5.
 Calle Villareal, núm. 7.
 Calle Villareal, núm. 8.
 Calle Villareal, núm. 10.
 Calle El Viso, núm. 2.

7.13.2. Condiciones particulares de intervención.

1. La edificación atenderá en relación con sus condiciones particulares de edificación a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Octavo del presente PGOU de Dos Torres, así como a las delimitaciones y características establecidas para las «áreas de protección estructural» y «áreas de protección volumétrica» definidas para cada inmueble en su correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado.

2. En general, los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado, y además, obras de reforma en la «área de protección estructural» definida para cada parcela en la correspondiente ficha de Catálogo.

En las intervenciones que no afecten a las «áreas de protección estructural», ni a los elementos catalogados de las «áreas de protección volumétrica», o a los catalogados y especificados individualmente, se permitirán obras de sustitución o de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y de la calificación de «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado» del presente PGOU de Dos Torres – Capítulo Segundo del Título Octavo del presente documento-.

En todo caso, las obras de nueva planta en el «área de protección volumétrica», definida en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijados para dicha área, atendiendo además al mantenimiento y conservación de todos los elementos catalogados establecidos en la correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado.

Las obras no podrán afectar en ningún caso a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en su correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado, que sólo podrán afectarse por obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si por cualquier circunstancia no existiese en la ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble catalogado, o no se hubiesen incluidos todos los elementos o partes susceptibles de protección, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo, consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden es-

pecíficamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

3. La demolición o las actuaciones de supresión de cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este Nivel de Protección Estructural Categoría I, o parte de los mismos requerirá el informe favorable de la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio en virtud del artículo 37 de la ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía. En cualquier caso, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos que se encuentren catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

4. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica a color del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del «área de protección estructural» y la propuesta definida en el «área de protección volumétrica».
- g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

Artículo 7.14. Nivel de Protección Estructural Categoría II.

7.14.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Estructural Categoría II, es el asignado a inmuebles pertenecientes a tipos tradicionales cuyo valor arquitectónico o artístico no alcanza el carácter singular que poseen los incluidos en los grupos monumentales e integrales anteriores, y que además, a diferencia de los encuadrados en el Nivel de Protección Estructural Categoría I, han sido afectados por obras de ampliación por remonte, habiendo desaparecido su planta de cámara o desván, aunque la planta baja todavía mantiene las características tipológicas y constructivas propias de los modelos tradicionales, además de mantener su significación en la historia de la ciudad, por lo que deben ser objeto de protección.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección Estructural Categoría II, en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en las fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU de Dos Torres.

Se incluyen los siguientes:

Calle Arriba, núm. 3.
 Calle Arriba, núm. 11.
 Calle Arriba, núm. 13.
 Calle Arriba, núm. 20.
 Calle Arriba, núm. 21.
 Calle Arriba, núm. 23.
 Calle Arriba, núm. 25.

Calle Arriba, núm. 27.
Calle Arriba, núm. 38.
Calle Arriba, núm. 41.
Calle Arriba, núm. 42.
Calle Arriba, núm. 42A.
Calle Arriba, núm. 43.
Calle Arriba, núm. 59.
Calle Arriba, núm. 61.
Calle Barahunda, núm. 3.
Calle Barahunda, núm. 4.
Calle Barahunda, núm. 5.
Calle Barahunda, núm. 6.
Calle Barahunda, núm. 7.
Calle Barahunda, núm. 8.
Calle Barahunda, núm. 9.
Calle Barahunda, núm. 10.
Calle Barahunda, núm. 12.
Calle Blanca, núm. 4.
Calle Blanca, núm. 14.
Calle Blanca, núm. 18.
Calle Blanca, núm. 19.
Calle Carmona, núm. 4.
Calle Carmona, núm. 6.
Calle del Cerro, núm. 1.
Calle del Cerro, núm. 9.
Calle del Cerro, núm. 11.
Calle del Cerro, núm. 12.
Calle del Cerro, núm. 17.
Calle del Cerro, núm. 19.
Calle del Cerro, núm. 20-22.
Calle del Cerro, núm. 25.
Calle del Cerro, núm. 29.
Calle del Cerro, núm. 30.
Calle del Cerro, núm. 31.
Calle del Cerro, núm. 32.
Calle del Cerro, núm. 33.
Calle del Cerro, núm. 36.
Calle del Cerro, núm. 37.
Calle del Cerro, núm. 38.
Calle del Cerro, núm. 40.
Calle del Cerro, núm. 51.
Calle del Cerro, núm. 52.
Calle del Cerro, núm. 53.
Calle del Cerro, núm. 55.
Calle del Cerro, núm. 56.
Calle del Cerro, núm. 66.
Calle del Cerro, núm. 68.
Calle del Cerro, núm. 71.
Calle del Cerro, núm. 73.
Calle del Cerro, núm. 80.
Calle Costanilla, núm. 2.
Calle Costanilla, núm. 6.
Calle Costanilla, núm. 7.
Calle Costanilla, núm. 8.
Calle Costanilla, núm. 9.
Calle Costanilla, núm. 12.
Calle Costanilla, núm. 16.
Calle Costanilla, núm. 18.
Calle Costanilla, núm. 30.
Calle Cruz Dorada, núm. 3.
Calle Enmedio, núm. 9.
Calle Faroles, núm. 16.
Calle Fraguas, núm. 6.
Calle Fraguas, núm. 11.
Calle de la Fuente, núm. 1.
Calle de la Fuente, núm. 3.
Calle de la Fuente, núm. 25.
Calle Fuente Vieja, núm. 2.
Calle Fuente Vieja, núm. 4.
Calle Fuente Vieja, núm. 6.
Calle Hospital, núm. 4.
Calle Hospital, núm. 6.
Calle Hospital, núm. 7.
Calle Hospital, núm. 19.
Calle Hospital, núm. 23.
Calle Hospital, núm. 24.
Calle Hospital, núm. 27.
Calle Hospital, núm. 31.
Calle Hospital, núm. 39.
Calle Hospital, núm. 42.
Calle Hospital, núm. 61.
Calle Iglesia, núm. 4.
Calle Magdalena, núm. 7.
Calle Magdalena, núm. 10.
Calle Magdalena, núm. 14.
Calle Magdalena, núm. 16.
Calle Mayor, núm. 5.
Calle Mayor, núm. 15.
Calle Mayor, núm. 20.
Calle Mayor, núm. 26.
Calle Mayor, núm. 28.
Calle Mayor, núm. 30.
Calle Mayor, núm. 32.
Calle Mayor, núm. 34.
Calle Mayor, núm. 37.
Calle Mayor, núm. 42.
Calle Mayor, núm. 47.
Calle Mayor, núm. 49.
Calle Mayor, núm. 51.
Calle Mayor, núm. 53.
Calle Morconcillo, núm. 5.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 1.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 8.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 18.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 19.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 20.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 23.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 24.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 33.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 43.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 48.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 56.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 59.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 61.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 64.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 65.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 81.
Calle Nuestra Señora de la Salud, núm. 101.
Calle Parra, núm. 10.
Calle Parra, núm. 19.
Calle Parra, núm. 20.
Calle Parra, núm. 21.
Calle Parra, núm. 25.
Calle Parra, núm. 27.
Calle Pilar, núm. 9.
Calle Pilar, núm. 20.
Calle Pilar, núm. 22.
Calle Pilar, núm. 29.
Calle Pilar, núm. 34.
Calle Pilar, núm. 37.
Calle Pilar, núm. 40.
Calle Pósito, núm. 5.
Calle Pradillo, núm. 2.
Calle Pradillo, núm. 3.
Calle Pradillo, núm. 4.
Calle Pradillo, núm. 6.
Calle Pradillo, núm. 8.
Calle Real, núm. 10.
Calle Real, núm. 25.
Calle Real, núm. 29.

Calle Real, núm. 37.
 Calle Real, núm. 41.
 Calle Real, núm. 50.
 Calle Real, núm. 56.
 Calle Real, núm. 64.
 Calle Real, núm. 66.
 Calle Real, núm. 84.
 Calle San Isidro, núm. 2.
 Calle San Isidro, núm. 3 y 5.
 Calle San Isidro, núm. 26.
 Calle San Isidro, núm. 28.
 Calle San Isidro, núm. 30.
 Calle San Juan, núm. 3.
 Calle San Juan, núm. 6.
 Calle San Juan, núm. 7.
 Calle San Juan, núm. 8.
 Calle San Roque, núm. 14.
 Calle San Roque, núm. 20.
 Calle San Roque, núm. 22.
 Calle San Roque, núm. 29.
 Calle San Roque, núm. 32.
 Calle San Roque, núm. 34.
 Calle San Roque, núm. 36.
 Calle San Roque, núm. 38.
 Calle San Roque, núm. 39.
 Calle San Roque, núm. 40.
 Calle San Roque, núm. 46.
 Calle San Roque, núm. 49.
 Calle San Roque, núm. 55.
 Calle Santiago, núm. 6.
 Calle Santiago, núm. 10.
 Calle Santiago, núm. 12.
 Calle Sevilla, núm. 2.
 Calle Sol, núm. 9.
 Calle Sol, núm. 12.
 Calle Sol, núm. 19.
 Calle Sol, núm. 29.
 Calle Tejar, núm. 7-9.
 Calle Tercia, núm. 1.
 Avenida de Torrefranca, núm. 10.
 Avenida de Torrefranca, núm. 19.
 Calle Travesado, núm. 3.
 Calle Travesado, núm. 4.
 Calle Travesado, núm. 6.
 Calle Travesado, núm. 8.
 Calle Travesado, núm. 10.
 Calle Unión, núm. 2.
 Calle Unión, núm. 3.
 Calle Unión, núm. 4.
 Calle Unión, núm. 7.
 Calle Unión, núm. 12.
 Calle Villarreal, núm. 1.
 Calle Villarreal, núm. 2.
 Calle Villarreal, núm. 3.
 Calle Villarreal, núm. 4.
 Calle Villarreal, núm. 6.
 Calle Villarreal, núm. 9.
 Calle Villarreal, núm. 12.

7.14.2. Condiciones particulares de intervención.

1. La edificación atenderá en relación con sus condiciones particulares de edificación a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Octavo del presente PGOU de Dos Torres, así como a las delimitaciones y características establecidas para las «áreas de protección estructural» y «áreas de protección volumétrica» definidas para cada inmueble en su correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado.

2. En general, los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma, y además obras tendentes a la evolución de la

planta superior a cámara o desván en la «área de protección estructural» definida para cada parcela en la correspondiente ficha de Catálogo.

En el resto de la parcela se permitirán obras de nueva planta siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo para el área de protección volumétrica, y en las ordenanzas de zona. En aquellas intervenciones que no afecten a las «áreas de protección estructural», ni a los elementos catalogados de las «áreas de protección volumétrica», o a los catalogados y especificados individualmente, se permiten obras de sustitución o de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y de la calificación de «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado» del presente PGOU de Dos Torres – Capítulo Segundo del Título Octavo del presente documento-.

En todo caso, las obras de nueva planta en el «área de protección volumétrica», definida en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijados para dicha área, atendiendo además al mantenimiento y conservación de todos los elementos catalogados establecidos en la correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado.

Las obras no podrán afectar en ningún caso a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en su correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si por cualquier circunstancia no existiese en la ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble catalogado, o no se hubiesen incluidos todos los elementos o partes susceptibles de protección, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo, consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

3. La demolición o las actuaciones de supresión de cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este Nivel de Protección Estructural Categoría II, o parte de los mismos requerirá el informe favorable de la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio en virtud del artículo 37 de la ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía. En cualquier caso, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos que se encuentren catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

4. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- Descripción fotográfica a color del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.

f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del «área de protección estructural» y la propuesta definida en el «área de protección volumétrica».

g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

Artículo 7.15. Intervención singular.

1. Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles de Protección Integral o Estructural, en cualquiera de sus Categorías, de este PGOU.

2. En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que pertenezcan y/o afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente, en cada caso, en la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia.

Artículo 7.16. Intervenciones sobre elementos catalogados.

7.16.1. Ámbito de aplicación.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados que se especifican en el Catálogo del presente PGOU de Dos Torres, se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

7.16.2. Estructura portante.

1. La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes de carga, elementos portantes singulares (machones de fábrica, columnas en patios, etc.), estructuras abovedadas, elementos horizontales de forjado de viguería y tabazón de madera, etc., que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.

2. Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

3. Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

4. En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, se iniciará su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos,

y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga, machones, estructuras abovedadas, forjados con viguerías de madera, etc. En todo caso se mantendrá la ubicación y geometría del elemento original protegido.

5. En el caso de que los elementos estructurales catalogados no respondieran, una vez analizado el inmueble o durante el proceso de intervención, a técnicas y materiales constructivos tradicionales de interés, será factible su sustitución por elementos estructurales realizados con materiales y técnicas actuales que respondan a los sistemas tradicionales, tales como muros y machones de carga, nuevos forjados, etc. En todo caso se procurará mantener la ubicación y geometría del elemento original.

7.16.3. Características exteriores de la edificación.

1. Fachadas exteriores.

a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

Los rejuntados deberán aplicarse allí donde se den manifestaciones de humedad o para rellenar juntas que, por haber perdido parcialmente su mortero, constituyen vías de penetración de humedad. En todo caso se recomienda la aplicación de morteros de similar composición, color y textura que los originales, rehaciendo las juntas con idéntico tamaño y formato de sucesión.

Las reparaciones de revocos y estucos deberán efectuarse donde sea estrictamente necesario y reproduciendo las mezclas originales en composición, apariencia y textura, con semejantes propósitos a los señalados en relación con el rejuntado.

b) Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

c) En el caso de que las fachadas exteriores se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será obligatoria su reconstrucción manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores constructivos, tipológicos, ambientales, paisajísticos y/o estéticos de dichos elementos.

2. Rejerías metálicas.

a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b) En rejas, balcones, enrejados, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

d) Deberá evitarse exponer a la intemperie sin la protección adecuada aquellas partes metálicas de la edificación que fueran proyectadas originalmente como elementos protegidos del ambiente exterior.

3. Cubiertas.

a) Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configu-

ración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

b) Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos.

c) Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

4. Carpinterías de puertas y ventanas.

a) Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

b) La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

c) Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d) En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrias y proporción.

e) Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Se prohíben expresamente el uso de persianas enrollables de tambor y cinta.

5. Portadas, porches, escalinatas, y pavimentos.

a) Las intervenciones sobre elementos compositivos que permiten la lectura del acceso al edificio deberán ser ponderadas a la luz de la investigación documentada, tanto si se trata de elementos originales como de desarrollo posterior y de valor.

b) Deberán conservarse y/o recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación que se correspondan con el estilo y desarrollo de ésta y en especial las portadas, zaguanes, escalinatas, paratas, pavimentos y elementos de protección.

c) En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos de acceso de la edificación.

6. Acabados exteriores.

a) Deberá investigarse la naturaleza, texturas y colores de los acabados originales de las fábricas, los cuales deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

b) Se evitará la utilización de decapantes mecánicos o químicos agresivos que puedan perjudicar las superficies de los materiales y anular los restos que testimonien la naturaleza y el carácter de los acabados originales.

c) Se evitará introducir pinturas o acabados cuya adecuación al edificio o al entorno no pueda documentarse o justificarse mediante la oportuna investigación de fuentes o antecedentes históricos.

7.16.4. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

1. Deberán investigarse y documentarse la naturaleza y carácter de los materiales y elementos arquitectónicos de los interiores de la edificación y especialmente de los elementos objeto de protección expresa.

2. En las intervenciones deberá ponderarse el significado de tales elementos en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros, machones, bóvedas y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, columnas y pilastras ornamentales, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solerías, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

3. Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen y no pueda adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración.

4. De igual manera, se evitará la instalación de materiales o elementos decorativos que comprometan el carácter de la edificación o que destruyan u oculten características arquitectónicas significativas, salvo en las dependencias de la edificación que no estén expresamente sujetas a protección.

5. Se evitará, asimismo, el levantado de acabados originales para dejar vistas fábricas en paredes y muros que no fueron diseñados o no tuvieron nunca presencia visual como tales acabados en el edificio.

6. Se deberá mantener la organización básica y física del edificio, sus muros, machones y bóvedas de carga, así como tabiques principales, sus escaleras y forjados, la relación y tamaño de las habitaciones, pasillos y espacios en su distribución original, salvo que no se proteja explícita o implícitamente estos aspectos.

7. En el caso de patios se cuidará el mantenimiento de su ubicación, forma y trazado, así como, en su caso, de las especies arbóreas y vegetales que, en su caso, hayan sido objeto de protección. Se procederá a la sustitución de las que pudieran desaparecer por elementos de la misma especie y porte.

7.16.5. Instalaciones.

1. La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación.

2. Queda expresamente prohibido fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en edificios protegidos o en fachadas catalogadas, debiendo procederse al enterrado de los existentes por parte de las compañías suministradoras.

3. Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.

4. Los bajantes, tuberías, columnas de instalaciones y conducciones de nueva implantación deberán situarse preferentemente en áreas, espacios o elementos no protegidos, evitando que puedan incidir desfavorablemente en el resto del edificio, o que el procedimiento establecido para ocultar tales instalaciones suponga daño sustancial o destrucción de las fábricas, o desfiguración de las proporciones y carácter de las habitaciones por recurso a la implantación de falsos techos.

7.16.6. Medidas de seguridad y normativas de la edificación.

1. Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que las características protegidas de la edificación se mantengan intactas. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

2. En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

Sección 3.ª Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado

Artículo 7.17. Áreas de Rehabilitación Integrada.

1. Todas las parcelas y edificaciones incluidas en el Conjunto Histórico de Dos Torres se proponen incluidas en Áreas de Rehabilitación Integrada (A.R.I.), de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

2. El A.R.I. desarrollará los objetivos sociales, económicos y culturales de la presente normativa, y actualizará las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios y espacios urbanos de interés.

3. El Ayuntamiento instará con la mayor brevedad posible, en caso de no haberlo efectuado a la fecha de la aprobación del presente documento, la declaración del ámbito del Conjunto Histórico de Dos Torres como A.R.I., a los efectos de lo previsto en el RD 244/85, así como la consiguiente declaración de Áreas de Rehabilitación Concertada (A.R.C.), para que pueda acogerse a los beneficios que contempla la legislación y reglamentación vigente en materia de protección.

Artículo 7.18. Programas de Rehabilitación.

1. El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan su patrimonio arquitectónico, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

- La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.

- La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.

- Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población.

- La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.

- La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, y edificios valiosos del patrimonio histórico especificados en el Catálogo del PGOU.

- La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial en aquellos casos que se encuentran presentes hacia espacios libres.

- Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas.

- La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.

- La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y

actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención.

2. Para la consecución de estos objetivos, se deberá profundizar, además de en el estudio del estado de conservación de los edificios, en el de las características socioeconómicas de la población residente, para diagnosticar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

Artículo 7.19. Otras medidas de fomento a la protección del patrimonio edificado.

1. Las actuaciones de rehabilitación para uso residencial podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.

2. Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social.

3. Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio, u otras legislaciones de aplicación, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone.

4. Las actuaciones en BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

5. El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU de Dos Torres, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

De este modo, se podrá arbitrar la reducción de las tasas de licencias para las obras que se efectúen sobre los inmuebles incluidos en los Niveles de Protección Monumental, Integral, Estructural Categoría I y Estructural Categoría II, debiendo ser mayor la reducción cuanto más exigente sea el nivel de protección asignado al inmueble.

6. Los edificios incluidos en el Catálogo que acompaña al presente PGOU, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral.

A tales efectos, los edificios protegidos dentro de los Niveles de Protección Monumental e Integral, podrán acogerse al coeficiente de reducción de dicho valor catastral contemplado para la protección integral, mientras que los afectados por el Nivel de Protección Estructural, en cualquiera de sus Categorías, al que corresponde a la denominada protección estructural en el citado Real Decreto.

7. El Ayuntamiento, una vez aprobado el PGOU, podrá aprobar una ordenanza de carácter fiscal de apoyo a las intervenciones de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, contemplando, en su caso, reducción de las tasas impositivas municipales y líneas de subvención que considerarán para cada intervención las circunstancias siguientes:

- El Nivel de Protección que le asigne el PGOU, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.

- El estado de conservación del inmueble.

- El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.

- La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del PGOU.

- El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.

- La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

8. El Ayuntamiento, una vez establecida la correspondiente Área de Rehabilitación Integrada, fijará para ella un programa de priorización de las operaciones de rehabilitación, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

Se considerará para cada edificio las circunstancias apuntadas en el punto anterior.

CAPÍTULO TERCERO

Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 7.20. Patrimonio Arqueológico.

1. Se entenderán como bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

Artículo 7.21. Criterios de Protección Arqueológica.

1. El presente PGOU delimita un ámbito relacionado con el Conjunto Histórico de Dos Torres como zona de cautela arqueológica sobre la que contemplar las correspondientes medidas de conservación, protección y cautela arqueológica.

Para esta zona se prevé un Nivel de Protección Arqueológica Cautelar.

2. Para los edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado con nivel de protección integral y monumental será preceptivo, para todo tipo de obras, la presentación, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, de un estudio de análisis arqueológico de las estructuras emergentes, donde se evalúen los restos que puedan verse afectados por las obras y los efectos de éstas sobre aquellos. Comunicado a la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio; ésta, si lo considera oportuno, previo emisión de informe, podrá ordenar la ejecución de una excavación arqueológica clasificada como «análisis arqueológico de estructuras emergentes» que deberá realizarse durante la ejecución de las obras, la cual será ejecutada por cuenta del propietario, en cumplimiento del Artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

3. Junto a los anteriores, se identifican un conjunto de yacimientos arqueológicos de interés, que son los siguientes:

Y.1. Carretera de Pozoblanco, km, 8.

Y.2. Calzada de Santa Brígida.

4. Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de Andalucía vigente^(7.21.1), debiendo paralizar las obras y comunicar a la administración competente dichos hallazgos.

5. Cualquier intervención arqueológica responderá a lo establecido en el Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA), definiéndose las actividades arqueológicas, las clases de excavación, el régimen de autorización, las modalidades de actividades arqueológicas, así como las solicitudes de autorización para la realización de actividades arqueológicas.

6. Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 7.22. Nivel de Protección Arqueológica Cautelar.

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a un ámbito de mayor amplitud que el declarado como Conjunto Histórico de Dos Torres, donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas, aunque dada su significación histórico-arquitectónica debe procederse a establecer unas determinadas cautelas.

2. Para el caso de obras de edificación o urbanización que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructuras subterráneas, deberá ser comunicado el inicio de las mismas a la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio; quien, si lo considera oportuno, previo emisión de informe, podrá ordenar la ejecución de una excavación arqueológica clasificada como «control arqueológico de movimientos de tierra», la cual será ejecutada por cuenta del propietario en cumplimiento del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

Si como resultado de la anterior, en función de la importancia de los hallazgos, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica se procederá por cuenta del promotor mediante «excavación arqueológica extensiva» o por «sondeo arqueológico».

El hallazgo de restos de interés puede suponer, una vez evaluados los resultados por el órgano competente, la obligación no sólo de conservarlos, sino también de la puesta en valor y exposición al público. En estos casos, el propietario asumirá la carga derivada de las limitaciones que ello supone con respecto al uso del suelo y la obligación de redactar un proyecto específico de intervención tutelado por la administración competente en cumplimiento del Artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

Artículo 7.23. Criterios de intervención. Yacimientos arqueológicos.

1. Cualquier tipo de actuación a realizar en el ámbito de los yacimientos arqueológicos reseñados, donde existe constancia de la existencia de patrimonio arqueológico de interés, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a fin de que se establezcan las cautelas que estime necesarias. El Plan señala un perímetro cautelar de 100 m de radio medido desde el punto de georeferenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de protección del patrimonio.

2. Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de Andalucía vigente^(7.23.1), debiendo paralizar las obras y comunicar a la administración competente dichos hallazgos..

Artículo 7.24. Medidas de protección.

1. El Catálogo del Patrimonio Arqueológico del presente PGOU recoge los hallazgos de interés arqueológico conocidos para el término municipal de Dos Torres.

2. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes que afecten a los elementos pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Arqueológico del PGOU de Dos Torres.

Artículo 7.25. Medidas de apoyo y fomento para la protección del patrimonio arqueológico.

1. El Ayuntamiento de Dos Torres procederá a la elaboración y aprobación de un Reglamento de Ayudas a la Financiación de las Intervenciones Arqueológicas en el término municipal de Dos Torres, donde se recogerá el régimen de ayudas económicas y colaboración técnica para dichas intervenciones que afecten a promociones de carácter privado que reúnan unas determinadas condiciones, considerando, entre otros factores, las características de dicha promoción, el nivel de renta del promotor, el nivel de protección de afección, y las propuestas de conservación, integración y/o puesta en valor de restos que, en su caso, contuviera el proyecto.

2. En todo caso, las actuaciones en bienes de patrimonio arqueológico declarados Bienes de Interés Cultural, podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, en la forma que determine la Administración competente.

CAPÍTULO CUARTO

Protección de los espacios urbanos de carácter singular

Artículo 7.26. Bienes objeto de protección.

1. De acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español se consideran bienes de protección específica aquellos Espacios Urbanos representativos del carácter del Conjunto Histórico de Dos Torres, recogidos en los planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo de Espacios Urbanos de Carácter Singular del PGOU de Dos Torres.

2. Se trata de Espacios Urbanos incluidos dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Dos Torres, que se significan por su origen histórico, caracterización y/o singularización de la imagen urbana del Conjunto Histórico y/ su papel estructurante en el tejido histórico de Dos Torres.

Se caracterizan por ser los espacios urbanos más singulares y representativos del núcleo de Dos Torres, en donde se condensa la historia de la ciudad. Están cualificados por edificios especialmente singulares (Iglesia de la Asunción, la antigua Cárcel, el Ayuntamiento, etc.). La arquitectura doméstica vinculada responde, en la mayoría de los casos, a formalizaciones historicistas de finales del XIX y principios del XX, junto a edificios pertenecientes a los siglos XVII-XVIII.

Artículo 7.27. Ámbito y elementos catalogados.

1. Resultado del análisis y diagnóstico realizado, se grafía en la documentación gráfica del PGOU de Dos Torres y se recoge en la correspondiente ficha del

Catálogo de Espacios Urbanos de Carácter Singular el espacio denominado EU.1. Plaza de la Villa y Entorno Iglesia de la Asunción.

2. La delimitación de los Espacios Urbanos de Carácter Singular engloba a las edificaciones que configuran y cualifican dicho espacio urbano. En el caso de que estos edificios se encuentren incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, las condiciones de protección e intervención definidas para los mismos garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación del citado espacio

urbano. En el resto de los edificios incluidos dentro del ámbito del Espacio Urbano de Carácter Singular, las condiciones de intervención aparecen reflejadas en los planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio. Criterios de intervención en Espacios Urbanos de Interés del presente PGOU.

3. Los elementos catalogados específicos para el Espacio Urbano de Carácter Singular incluido en el presente PGOU de Dos Torres se encuentran recogidos en la correspondiente ficha del catálogo, y están relacionados con todos aquellos aspectos que participan en la escena urbana y que poseen carácter público.

4. La delimitación de este Espacio Urbano de Carácter Singular coincide con el entorno de Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, inscrita en el CGPHA, con carácter específico, por Orden de 24 de julio de 2001 BOJA núm. 95, de 18 de agosto de 2001. Así, cualquier actuación a realizar en este ámbito supondrá la obligación de tener en cuenta las determinaciones que se establecen en las Instrucciones Particulares del Anexo de la citada Orden y lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 7.28. Criterios de intervención sobre los elementos catalogados.

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales, el valor de la parcelación existente y en general el carácter no normativo de la edificación, como factores fundamentales en la definición de la imagen urbana de dichos espacios.

2. Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos de interés que participen en la definición de la escena urbana, y que aparecen recogidos en las correspondiente ficha de Catálogo.

3. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos espacios.

4. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del conjunto o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos de la edificación, así como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos al Espacio Urbano de Carácter Singular catalogado, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para el mismo. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la ejecución subterránea, en su caso, de dichos instalaciones, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en virtud de lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

6. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación del Espacio Urbano de Carácter Singular, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de este PGOU, o se recojan expresamente en el mismo como elementos discordantes.

Artículo 7.29. Edificaciones vinculadas a Espacios Urbanos de Carácter Singular.

7.29.1. Edificaciones afectadas por la vinculación a Espacios Urbanos de Interés.

Son aquellos edificios incluidos en el ámbito delimitado para el Espacio Urbano de Carácter Singular en el presente

PGOU de Dos Torres y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado, participando en la configuración de la imagen urbana de dicho Espacio. Estos edificios no poseen valor arquitectónico para su consideración como inmuebles catalogados, y su interés está relacionado única y exclusivamente con aquellos aspectos y valores que participan en el carácter y cualificación del Espacio Urbano de Carácter Singular.

7.29.2. Criterios de intervención sobre las edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos de Carácter Singular.

1. Las edificaciones vinculadas al Espacio Urbano de Carácter Singular delimitado en el presente PGOU de Dos Torres cuentan con la calificación de «Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular», debiendo atender a todas las determinaciones que al respecto se fijan para dicha calificación en el capítulo correspondiente del Título Octavo de las Normas del presente PGOU.

2. Se atenderá igualmente a lo dispuesto y grafiado en los Planos de Ordenación Completa «Protección del Patrimonio. Criterios de intervención en Espacios Urbanos de Carácter Singular» del presente PGOU, en relación con los ámbitos de las «áreas de protección volumétrica», que atenderán en todo caso a la regulación y determinaciones establecidas para las mismas en la calificación «Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular».

3. Las intervenciones de nueva planta que se realicen en las «áreas de protección volumétrica» definidas en la calificación «Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular», y definidas para cada edificio en el Plano de Ordenación Completa. «Protección del Patrimonio. Criterios de Intervención en Espacios Urbanos de Carácter Singular» deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijadas en el mismo.

4. Las nuevas construcciones que se permitan fuera de las citadas «áreas de protección volumétrica», conforme a las determinaciones establecidas en la calificación «Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular», deberán articularse coherentemente con la edificación propuesta en las «áreas de protección volumétrica» de su misma parcela.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación del Espacio Urbano de Carácter Singular, o dificulten su interpretación histórica, o queden recogidos como elementos discordantes en la ficha de Catálogo de los citados Espacios Urbanos. Se impondrán las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente exigibles en razón de estas Normas. Esta condición se impondrá al otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

6. La documentación exigida para este tipo de intervenciones sobre edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular será:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- Descripción fotográfica del edificio y del espacio urbano en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio de la imagen o escena urbana correspondiente.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas o elementos por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.

f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y/o de los espacios y zonas a demoler o intervenir en los mismos.

Artículo 7.30. Intervención singular.

1. Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas o de intervenciones urbanas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a edificios vinculados a Espacios Urbanos de Carácter Singular. Será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas y con ámbito de estudio el Espacio Urbano, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración u organismo autonómico competente, en cada caso, para la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia.

Artículo 7.31. Medidas de fomento de la protección del Espacio Urbano de Carácter Singular.

1. Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

2. El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del Espacio Urbano de Carácter Singular delimitado en el presente PGOU de Dos Torres.

3. Para fomentar las intervenciones de protección sobre el Espacio Urbano de Carácter Singular delimitado en el presente PGOU de Dos Torres, se propiciará la inclusión del mismo en los diversos Programas de Rehabilitación Públicos, así como en las correspondientes programaciones que afecten a las diversas Áreas de Rehabilitación Integral y/o Preferente que se declaren.

CAPÍTULO QUINTO

Protección de itinerarios periurbanos, sitios y lugares, vistas, escudos y portadas, cercados de carácter singular, arquitectura rural de interés y otros elementos

Artículo 7.32. Bienes objeto de protección.

1. De acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico se consideran bienes de protección específica a aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, que posean valor histórico, etnológico o antropológico, recogidos en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Las categorías que contemplan las presentes Normas son la siguientes:

- Los itinerarios periurbanos de interés del término municipal de Dos Torres.

- Los sitios y lugares de interés del término municipal de Dos Torres.

- Las vistas de interés, entendidas como percepciones de interés del Conjunto Histórico de Dos Torres

- Los escudos y portadas a proteger en el Conjunto Histórico de Dos Torres.

- Los cercados de carácter singular, correspondientes a la memoria de los ruedos históricos del Conjunto Histórico de Dos Torres.

- Arquitectura rural de interés. Se corresponde con ejemplos singulares de arquitectura destinada a la explotación agropecuaria (cortijos, molinos y lagares) que históricamente han caracterizado al medio rural, según el inventario realizado al efecto por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- Otros elementos, entre los que cabe señalar abrevaderos, fuentes, puentes, cruces, exvotos y otros elementos de carácter religioso.

Artículo 7.33. Itinerarios periurbanos.

1. Se consideran itinerarios periurbanos de interés para su protección los que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Resultado del análisis realizado, los itinerarios periurbanos de interés objeto de protección son los siguientes:

I.1. Desde el núcleo urbano hasta la ermita de San Sebastián.

I.2. Calzada de Santa Brígida.

3. Se atenderá a las determinaciones y disposiciones reflejadas en la correspondiente ficha del Catálogo de Itinerarios Periurbanos del presente PGOU de Dos Torres.

Artículo 7.34. Sitios y lugares.

1. Se consideran sitios y lugares de interés para su protección los que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Resultado del análisis realizado, los sitios y lugares de interés objeto de protección son los siguientes

S.1. Explanada acceso ermita de San Sebastián.

3. Se atenderá a las determinaciones y disposiciones reflejadas en la correspondiente ficha del Catálogo de Sitios y Lugares del presente PGOU de Dos Torres.

Artículo 7.35. Vistas de interés.

1. Se consideran vistas de interés para su protección los que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Resultado del análisis realizado, las vistas de interés objeto de protección son los siguientes:

V.1. Vistas desde la explanada acceso ermita de San Sebastián.

3. Se atenderá a las determinaciones y disposiciones reflejadas en las correspondientes fichas del Catálogo de Vistas de Interés del presente PGOU de Dos Torres.

Artículo 7.36. Escudos y portadas.

1. Se consideran Escudos y Portadas de interés para su protección los que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo

Se incluyen aquellos escudos y ejemplos de portadas de inmuebles destacables por sus valores artísticos, singularidad, y/o constituir ejemplos de referencia de estas soluciones arquitectónicas.

2. Resultado del análisis realizado, los Escudos y Portadas de interés objeto de protección son los siguientes:

Escudos.

E.1. Escudo en calle Carmona, núm. 2 (El Viso, núm. 2).

Familia Velarde-Morillo.

E.2. Escudo en calle Parra, núms. 14, 16 y 18. Familia Velarde-Morillo.

E.3. Escudo en calle Pósito, núm. 3. Familia Velarde-Morillo.

E.4. Escudo en la Plaza de la Villa, núm. 9. Familia Velarde-Morillo.

E.5. Escudo en la Plaza de Elisa Ramírez. núm. 9 (San Roque, 9). Familia Velarde-Morillo.

E.6. Escudo en calle San Roque, 25 (esquina calle Pósito). Familia Jurado de Pedrajas.

E.7. Escudo en Plaza Elisa Ramírez, núm. 9 (San Roque, núm. 9). Familia de los Madueño (don Bartolomé García Bejarano).

E.8. Escudo en calle Pósito, núm. 2. Don Francisco Miguel Díaz de Mendoza, primer Corregidor de los Pedroches.

E.9. Escudo Real en Torremilano situado en calle San Roque, núm. 28.

E.10. Escudo en la villa de Torrefranca.

E.11. Escudos en la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

Portadas.

P.1. Plaza de la Villa, núm. 9.

P.2. Salud, núms. 15 y 17.

P.3. San Roque, núm. 10.

P.4. San Roque, núm. 25.

P.5. San Roque, núm. 28.

P.6. Faroles, núm. 16.

P.7. Sol, núm. 1 y 3.

P.8. Real, núm. 14.

P.9. Real, núm. 40.

P.10. Salud, núm. 1.

P.11. Real, núm. 62.

P.12. Pósito, núm. 4.

P.13. Pósito, núm. 3.

P.14. Pósito, núm. 2.

P.15. Parra, núms. 14, 16 y 18. Casa del Salón.

P.16. Mayor, núm. 7 (antigua Plaza de los Padres Redentoristas).

P.17. Plaza Elisa Ramírez, núm. 9 (San Roque, núm. 9).

P.18. Carmona, núm. 2 (El Viso, núm. 2).

P.19. Mayor, núm. 8.

P.20. Santa Magdalena, núm. 16.

P.21. Real, núm. 13.

P.22. Real, núm. 15.

P.23. Real, núm. 27.

P.24. Real, núm. 43.

P.25. Sol, núm. 28.

P.26. Mayor, núm. 6.

P.27. Fraguas, núm. 4.

P.28. Cerro, núm. 42.

P.29. Faroles, núm. 3.

P.30. Hospital, núm. 30.

P.31. Salud, núm. 26.

P.32. Pilar, núm. 38.

P.33. San Roque, núm. 4.

P.34. San Roque, núm. 18.

P.35. Santiago, núm. 1.

P.36. Torrefranca, núm. 23.

P.37. Salud, núms. 36-38.

3. Se atenderá a las determinaciones y disposiciones reflejadas en las correspondientes fichas del Catálogo de Escudos y Portadas del PGOU de Dos Torres.

4. Los escudos son considerados como Bienes de Interés Cultural, según consta en las Disposición Adicional Segunda de la LPHE 16/85 de 25 de junio. Cualquier intervención sobre los mismos atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio.

Artículo 7.37. Cercados de carácter singular.

1. Se consideran Cercados de Carácter Singular para su protección los que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo. Estos elementos constituyen un ejemplo de referencia como memoria de los antiguos ruedos de la periferia del núcleo de Dos Torres.

2. Resultado del análisis realizado, los Cercados de Carácter Singular objeto de protección son los siguientes:

- H.1. Calle Hospital, núm. 69.
- H.2. Calle San Bartolomé, núm. 18.
- H.3. Calle Pradillo, núm. 15.
- H.4. Calle Pradillo, núm. 13.
- H.5. Calle Pradillo, núm. 11.
- H.6. Calle Ermitas, núm. 7.
- H.7. Calle Ermitas, núm. 5.
- H.8. Calle Ermitas, núm. 16.
- H.9. Calle Ermitas, núm. 18.
- H.10. Calle Cantón, núm. 1.
- H.11. Calle Cantón, núm. 3.
- H.12. Calle Cantón, núm. 5.
- H.13. Calle Cantón, núm. 7.
- H.14. Calle Pilar, núm. 10.
- H.15. Calle San Sebastián, núm. 2A.
- H.16. Calle San Sebastián, núm. 2B.
- H.17. Calle San Sebastián, núm. 2C.
- H.18. Calle San Sebastián, núm. 4.
- H.19. Calle San Sebastián, núm. 6.
- H.20. Calle San Sebastián, núm. 10.
- H.21. Calle San Sebastián, núm. 12.
- H.22. Calle San Sebastián, núm. 14.

3. Se atenderá a las determinaciones y disposiciones reflejadas en las correspondientes fichas del Catálogo de Cercados de Carácter Singular del presente PGOU de Dos Torres.

Artículo 7.38. Arquitectura rural de interés en el medio rural.

1. Serán objeto de protección específica los inmuebles incluidos en el Catálogo de Arquitectura Rural de interés en el Medio Rural de Dos Torres.

Se incluyen aquellos ejemplos de arquitectura en el medio rural destacables por sus valores arquitectónicos, singularidad, valor tipológico, y/o constituir ejemplos de referencia de las implantaciones edilicias en el medio agrario destinadas a la explotación agropecuaria.

2. Resultado del análisis realizado, los inmuebles de interés objeto de protección son los siguientes:

- C.1. Casa del Coronar.
- C.2. Cortijo de los Llanos o el Baldío.
- C.3. Casa de los Hortales.
- C.4. Casa de las Doscientas.
- C.5. Cortijo de Don José Benito.
- C.6. Cortijo del Escribano.
- C.7. Cortijo de la Venta del Carmen.

3. Se atenderá a las determinaciones y disposiciones reflejadas en las correspondientes fichas del Catálogo de Arquitectura Rural de Interés del presente PGOU de Dos Torres.

Artículo 7.39. Otros elementos de interés.

1. Tendrán consideración de otros elementos de interés a proteger específicamente, aquellas fuentes, abrevaderos, puentes, cruces, exvotos y otros elementos religiosos de interés del término municipal de Dos Torres, destacables por su valor arquitectónico, su singularidad y/o tratarse de ejemplos de referencia.

2. Resultado del análisis realizado, los elementos objeto de protección son los siguientes:

- Fuentes y abrevaderos.
- F.1. Abrevadero junto ermita Ntra. Sra de Loreto.
- F.2. Fuente Cañete, junto Recinto Ferial.

F.3. Fuente Nueva.

F.4. Fuente Vieja.

Puentes.

PTE.1. Puente de Santa Ana.

PTE.2. Puente de San Juan.

Cruces, exvotos y otros elementos religiosos.

R.1. Mayor, núm. 4.

R.2. Tejar, núm. 1.

R.3. San Roque, núm. 26.

R.4. Mayor, núm. 44.

R.5. Faroles, núm. 3.

R.6. Mayor, núm. 8.

R.7. Cruz Dorada.

R.8. Cruz de San Roque.

R.9. Cruz del Contador.

R.10. Cruz de los Quesos.

R.11. Cruz del Vivero o del Cementerio Viejo.

R.12. Hornacina de la Virgen de Guía. Real, núm. 29.

R.13. Azulejo- Hornacina de San Roque en la Ermita homónima.

R.14. Azulejo del Sagrado Corazón de Jesús en la Iglesia de la Asunción.

3. Se atenderá a las determinaciones y disposiciones reflejadas en las correspondientes fichas del Catálogo de Otros Elementos de Interés del presente PGOU de Dos Torres.

4. Las cruces, así como las piezas análogas a éstas, son considerados como Bienes de Interés Cultural, según consta Decreto 571/63, de 14 de marzo. Cualquier intervención sobre los mismos atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio.

Artículo 7.40. Medidas de protección.

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores históricos, ambientales y paisajísticos que cualifican los elementos de interés señalados.

2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en el valor del elemento catalogado y en la caracterización de la escena urbana de la ciudad donde participan.

3. Las intervenciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4. Cualquier propuesta de actuación de uso del suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores ambientales y/o paisajísticos objeto de protección, o derechos adquiridos en relación con las vistas, deberá ser acompañada, cuando menos de un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. El Ayuntamiento, o la administración competente, podrá exigir, en su caso, la redacción de un Plan Especial que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración.

En los desarrollos de sectores que, en su caso, afecten a los elementos protegidos, las diferentes figuras o instrumentos de desarrollo y/o ejecución de los mismos deberán integrar entre su documentación un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, donde quede reflejada la incidencia de las volumetrías propuestas sobre el entorno próximo y, en su caso, sobre las percepciones divisibles desde los sectores en desarrollo o las áreas en reforma.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los elementos de interés señalados, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de esta normativa.

En los casos anteriores deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de la presente normativa. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

6. En el caso de intervenciones sobre arquitectura rural de interés será de aplicación lo establecido en el Título Décimo Primero referente a los usos a implantar y sobre «condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes».

7. Cualquier intervención sobre escudos y cruces, así como en piezas análogas a éstas, considerados como Bienes de Interés Cultural, atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio.

Artículo 7.41. Medidas de fomento a la protección de los elementos de interés.

1. Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establecen la vigente legislación de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

2. El Ayuntamiento dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente documento del PGOU de Dos Torres, podrá establecer las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los elementos de interés catalogados.

3. Para fomentar las intervenciones de protección sobre los elementos de interés protegidos, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación.

(4.14.2) LPHA, art. 37 de la Ley 1/1991.

(7.23.1) LPHA, art. 50.1 de la Ley 1/1991.

TITULO OCTAVO

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones generales

Artículo 8.1. Definición y delimitación.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

- Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado.
- Edificios vinculados al Catálogo de Escudos y Portadas.
- Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular.
- Centro Histórico y Barrio de San Juan.
- Entorno Centro Histórico.
- Residencial unifamiliar intensiva.
- Residencial unifamiliar extensiva.
- Industrial.

2. Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquéllas que junto con las generales que se establecen en los Títulos Quinto, Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización.

3. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de Ordenación Completa.

Artículo 8.2. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

a) Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.

b) Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística^(8.2.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 8.3. Actuaciones previstas en suelo urbano consolidado.

1. El Proyecto de Intervención Pública.

En la ficha correspondiente se indica la denominación y ámbito del Proyecto de Intervención Pública previsto; el régimen del suelo; los usos globales; los objetivos y determinaciones previstos; la programación y gestión, plazos de ejecución y sistema de intervención previstos. El Proyecto de Intervención Pública en suelo urbano previsto en el presente PGOU de Dos Torres es el denominado:

- PISUC-1. Plaza de la Villa y entorno.

Esta actuación, al afectar al entorno de protección de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico (Orden de 24 de julio de 2001, BOJA núm. 95, de 18 de agosto de 2001), supone la obligación de tener en cuenta las determinaciones que se establecen en las Instrucciones Particulares del Anexo de la citada Orden y lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 8.4. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

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

Artículo 8.5. Uso, densidad y edificabilidad global en suelo urbano consolidado (OE).

1. Para el suelo urbano consolidado se define los usos, densidades y edificabilidades globales en cumplimiento y con los criterios establecidos en la legislación vigente^(8.4.1).

2. A efectos del cálculo de uso, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano consolidado se han definido las siguientes zonas:

a) Zona histórica núcleo de Dos Torres. Se refiere a la zona histórica del núcleo de Dos Torres, englobando básicamente a las calificaciones: Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado, Edificios pertenecientes a espacios urbanos de carácter singular, Edificios vinculados al catálogo de escudos y portadas, Centro Histórico y Entorno Centro Histórico.

b) Zona de ensanche núcleo de Dos Torres. Se refiere a la zona crecimiento consolidada del núcleo de Dos Torres, englobando básicamente a las calificaciones de residencial unifamiliar intensiva e extensiva.

c) Zona industrial. Se refiere a al tejido consolidado industrial en el núcleo de Dos Torres que coincide con la calificación homónima.

USO GLOBAL	ZONA	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
RESIDENCIAL	ZONA HISTÓRICA NÚCLEO DE DOS TORRES	39 VDAS/HA	1,166 M2T/M2S
RESIDENCIAL	ZONA DE ENSANCHE NÚCLEO DE DOS TORRES	23 VDAS/HA	0,445 M2T/M2S
INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	-	1,003 M2T/M2S

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones particulares de la calificación «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado»

Artículo 8.6. Ámbito de aplicación, niveles de protección y definición de área de protección estructural y área de protección volumétrica.

1. Se trata de una zonificación a la que pertenecen todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la calificación de «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado», conforme a las determinaciones gráficas del presente PGOU de Dos Torres. A través de las presentes regulaciones se pretende mantener y potenciar las características arquitectónicas, tipológicas y ambientales de la edificación catalogada, y poner en alza aquellos valores de la edificación que contribuyen e intervienen de forma decisiva en la configuración del Conjunto Histórico de Dos Torres.

2. Los edificios pertenecientes a la presente calificación forman parte del Catálogo del Patrimonio Edificado de Dos Torres, donde se establece los niveles de protección correspondientes a cada uno de ellos. Dichos niveles quedan reflejados igualmente en el plano de Ordenación Completa. «Protección del Patrimonio». Se establecen los siguientes niveles de protección:

- Nivel de Protección Monumental: corresponde a edificios que se caracterizan por su carácter monumental, singular e histórico-artístico, que cuentan con declaración o incoación como Monumento Histórico-Artístico o BIC.

- Nivel de Protección Integral: son aquellos inmuebles que se caracterizan por su carácter singular, y/o por su interés histórico-artístico, siendo ejemplos de referencia de arquitecturas significativas de interés.

- Nivel de Protección Estructural Categoría I: se asigna a los ejemplos de edificaciones tradicionales con valores arquitectónicos o artísticos, que destacan por sus características tipológicas, constructivos, de imagen urbana o de significación en la historia de la ciudad.

- Nivel de Protección Estructural Categoría II: se asigna a aquellos ejemplos de edificaciones tradicionales con valores arquitectónicos o artísticos, que destacan por sus características constructivas, de imagen urbana o de significación en la historia de la ciudad, que conservan su planta baja originaria y han remontado su planta superior con nueva edificación.

3. Se entenderá por «área de protección estructural» en cada parcela y para cada edificio, aquella zona que aparece así grafiada en la ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado correspondiente al citado edificio.

Dicha «área de protección estructural» se encuentra por tanto ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural, de acuerdo con lo establecido en la documentación gráfica y Catálogo del presente documento.

En la edificación incluida dentro de dicha «área de protección estructural» deberán mantenerse los elementos catalogados recogidos en la correspondiente ficha de Catálogo, y se actuará de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en la misma y en la Normas del presente PGOU.

En el caso de las edificaciones incluidas en el Nivel de Protección Estructural II, dicha área de protección estructural hace exclusiva referencia al ámbito de la planta baja del inmueble a proteger.

4. Se entenderá por «área de protección volumétrica» en cada parcela y para cada edificio, aquella zona que aparece así grafiada en la ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado correspondiente al citado edificio.

Dicha «área de protección volumétrica» se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural, de acuerdo con lo establecido en la documentación gráfica y Catálogo del presente documento.

La edificación incluida dentro de dicha área, deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela y edificio con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas de Catálogo. Asimismo, deberán mantenerse, en su caso, los elementos catalogados existentes en dicha «área de protección volumétrica» recogidos en la ficha de Catálogo, y se actuará de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en ella y en las Normas del presente PGOU.

Artículo 8.7. Tipos de intervención.

1. En los edificios catalogados con Niveles de Protección Monumental, se permitirán las siguientes obras:

- De conservación y mantenimiento.
- De restauración.
- De acondicionamiento.

2. En los edificios catalogados con Niveles de Protección Integral:

- De conservación y mantenimiento.
- De restauración.
- De rehabilitación.
- De ampliación.
- De acondicionamiento.

3. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural, se permitirán las siguientes obras:

En las «áreas de protección estructural»:

- De conservación y mantenimiento.
- De restauración.
- De rehabilitación.
- De acondicionamiento.

En las «áreas de protección volumétrica»:

- De conservación y mantenimiento.
- De restauración.
- De rehabilitación.
- De reestructuración.
- De acondicionamiento.
- Obras de demolición.
- Obras de nueva edificación

En las zonas no incluidas en «áreas de protección estructural» ni en «áreas de protección volumétrica»:

- De conservación y mantenimiento.
- De restauración.
- De rehabilitación.
- De reestructuración.
- De ampliación
- De acondicionamiento.
- Obras de demolición.
- Obras de nueva edificación.

4. Se atenderá en todo caso a las determinaciones contenidas en el Título Séptimo de Normas de Protección del presente documento.

8.8. Condiciones particulares de intervención.

1. La documentación exigida para la intervención en los edificios calificados como «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado» será la establecida en el Título Séptimo de Normas de Protección del presente documento.

2. La demolición de cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en esta calificación, o las actuaciones de supresión derivadas de expedientes de ruina técnica o económica que afecten total o parcialmente a edificios, requerirá el informe favorable de la administración u organismo autonómico.

mico competente en materia de protección del patrimonio en virtud del artículo 37 de la ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 8.9. Condiciones particulares de parcelación.

1. Toda parcela calificada como «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado», será edificable a la entrada en vigor del presente PGOU, cualesquiera que sean sus condiciones dimensionales y de situación.

2. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta calificación a la entrada en vigor del presente documento de planeamiento general, con el objetivo de mantener la parcelación histórica de estos edificios del Conjunto Histórico de Dos Torres, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente PGOU.

3. No obstante, las parcelas con cualquiera de los Niveles de Protección Estructural reflejados en este documento, podrán ser, no obstante, objeto de agregación cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

b) No perjudique al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los edificios catalogados y de los elementos catalogados de cada uno de ellos.

c) Que se dé, junto a las anteriores, además la condición siguiente:

Una (1) parcela catalogada podrá agregarse con una (1) parcela no catalogada y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

d) Se cumplan las determinaciones de las Normas de Protección contenidas en el Título Séptimo del presente documento.

e) Se asegure el mantenimiento material de la lectura histórica de los dos edificios originarios, fundamentalmente en lo que se refiere al reconocimiento del edificio catalogado en relación con el no catalogado.

f) Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) donde se encuentren ubicadas, en el cual aparezca la definición de la volumetría propuesta -altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de su incidencia sobre el espacio urbano donde se enclava, y además se justifique la no afección de todos aquellos elementos objeto de catalogación, y el mantenimiento de los criterios de intervención establecidos por el presente documento para cada una de las parcelas que se agregan.

4. Se permitirá la agregación de dos o más parcelas calificadas como «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado» siempre y cuando esta operación vaya encaminada a la recuperación y puesta en valor del patrimonio edificado, suponga el restablecimiento de una parcela histórica, y así se encuentre recogida en la/s correspondiente/s ficha/s de Catálogo del Patrimonio Edificado.

En este sentido el presente PGOU de Dos Torres prevé la agregación de las siguientes parcelas calificadas como «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado»:

- C/ Parra, núms. 14, 16 y 18

- C/ Sol, núms. 3 y 5.

- C/ Salud, núms. 15 y 17.

5. En el caso de que alguna parcela catastral a la entrada en vigor del presente PGOU cuente con dos calificaciones, se considerará la parcela como divisible por el límite de separación entre éstas, con independencia de sus condiciones

geométricas y dimensionales. Siendo de aplicación a cada una de las parcelas resultantes la calificación definida en el plano de Ordenación Completa. «Calificación, Usos y Sistemas»

Artículo 8.10. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones oficiales, coincidentes con las consolidadas por la edificación existente, reflejadas en la documentación gráfica del presente PGOU y en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado relativas a cada edificio.

2. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.11. Ocupación de parcela.

1. En los edificios con Nivel de Protección Monumental la ocupación será la existente. La ocupación sólo podrá alterarse de manera excepcional mediante intervenciones que contribuyan de manera inequívoca a la puesta en valor de los valores patrimoniales de los inmuebles catalogados, con la autorización preceptiva de la administración competente en la conservación del patrimonio de Monumentos Histórico-Artísticos y BIC.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Integral, la ocupación será la existente, si bien se permitirá la aparición de otras construcciones que no afecten a los valores patrimoniales ni a los elementos objetos de catalogación, y que contribuyan a la puesta en uso de dichos edificios, cumpliendo, en todo caso, lo establecido en la normativa del presente documento del PGOU, así como las determinaciones derivadas de afecciones sectoriales y/o específicas de protección que pudieran concurrir sobre la edificación y/o la actividad a implantar en la misma.

3. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural se cumplirá lo siguiente:

a) En el «área de protección estructural» de cada parcela, la ocupación será la de la edificación existente.

b) En el «área de protección volumétrica» de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del cien por ciento (100%), con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área.

c) En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, fijándose la ocupación máxima como sigue:

- Para edificios con Nivel de Protección Estructural Categoría I: 80%.

- Para edificios con Nivel de Protección Estructural Categoría II: 80%.

4. No obstante, los valores máximos anteriormente expresados de ocupación, podrán ser rebasados en los siguientes casos:

a) Cuando el cumplimiento de las condiciones señaladas en la correspondiente Ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado relativa al edificio suponga una ocupación mayor a la indicada.

b) Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) en cualquier planta del inmueble cuando se la superficie de la parcela sea inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

En cualquier caso deberán cumplirse lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos en el presente documento.

5. En el cómputo de la ocupación, las denominadas «área de protección estructural» y «área de protección volumétrica» participarán de igual modo, y con los mismos criterios de medición, que el resto de la edificación.

Artículo 8.12. Ocupación bajo rasante.

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral, no se autorizaran construcciones bajo rasante, salvo que ya existiesen -antiguas bodegas o sótanos-.

2. En los edificios catalogados en cualquiera de las Categorías de los Niveles de Protección Estructural, no se auto-

rizarán construcciones bajo rasante, salvo que ya existiesen antiguas bodegas o sótanos.

Artículo 8.13. Altura, número de plantas y criterios de medición de altura.

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral, la altura y número de plantas serán las existentes, si bien se permitirán intervenciones de acuerdo con lo establecido en la normativa del presente PGOU.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural Categoría I, en el «área de protección estructural» la altura y número de plantas será «H», correspondiente a la altura existente, manteniéndose el número de plantas y la altura existente en cualquier punto.

3. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural Categoría II, en el «área de protección estructural» se cumplirá lo siguiente:

a) En el «área de protección estructural» la altura y número de plantas será «Hb+ Hp», siendo «Hb» la altura existente de la planta baja que se protege, y «Hp» la correspondiente a la planta primera propuesta. Dicha altura será la misma para la fachada principal que para la interior, entendida ésta como la correspondiente al límite interior del «área de protección estructural» paralelo a la fachada principal.

b) Para la planta primera «Hp» se establece una altura libre medida en el frente de fachada comprendida entre cien (100) y doscientos sesenta (260) centímetros. Debiendo la cumbrera del tejado situarse equidistante de la fachada exterior e interior.

c) La altura total del edificio «He=Hb+ Hp», será obligatoriamente la semisuma de la altura de los dos edificios colindantes « $He=(H1+H2)/2$ », en donde los valores de H1 y H2 serán los siguientes:

- H1 y/o H2 será/n igual a «H» en el caso de que los edificios colindantes cuenten con Nivel de Protección Estructural Categoría I.

- H1 y/o H2 será/n igual a «Hp+260» en el caso de que los edificios colindantes cuenten con Nivel de Protección Estructural Categoría II.

- H1 y/o H2 será/n igual a «Ha» en el caso de parcelas calificadas como «Edificios vinculados al Catálogo de Escudos y Portadas».

- H1 y/o H2 será/n igual a seiscientos cincuenta (650) centímetros en el caso de que sean parcelas calificadas como «Centro Histórico» o «Entorno Centro Histórico».

4. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural Categorias I y II, en el «área de protección volumétrica» de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación, será obligatoriamente la propuesta en las correspondientes fichas de Catálogo. Podrán ser las siguientes:

- Expresada mediante el código H.

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada, desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

- Expresada con el código 0.

La altura será de cero plantas.

- Expresada con el código 0/1.

La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

- Expresada con el código 1.

La altura propuesta será de una planta (PB)

- Expresada con el código 2.

La altura propuesta será de dos plantas (PB+1)

5. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural Categorias I y II, en el resto de la parcela, no incluida en ninguna «área de protección estructural», ni en nin-

guna «área de protección volumétrica», la altura y número de plantas máximo será la siguiente:

a) En el caso de edificios con Nivel de Protección Estructural Categoría I, la altura será inferior o igual a «H». No pudiendo superar la nueva edificación la altura del volumen existente –arranque de cubierta y altura de cumbrera- en el «área de protección estructural».

b) En el caso de edificios con Nivel de Protección Estructural Categoría 2, el número máximo de plantas será de una (PB) planta.

6. La altura máxima en unidades métricas de las nuevas edificaciones vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

7. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre los volúmenes edificados incluidos en las «áreas de protección estructural» y/o «áreas de protección volumétrica», y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

8. En cuanto al establecimiento de la cota de referencia para medición de la altura de la edificación se atenderá a las disposiciones recogidas al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación.

Artículo 8.14. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones, que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.15. Edificabilidad neta (OE).

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental o Integral, la edificabilidad será la existente.

No obstante, dicha edificabilidad podrá rebasarse mediante la ejecución de nuevas construcciones conforme a la regulación que para las mismas se determina en el presente capítulo, en la normativa de protección y/o en la correspondiente ficha de Catálogo del presente PGOU.

2. En los edificios catalogados en cualquiera de las Categorias del Nivel de Protección Estructural, la edificabilidad máxima vendrá dada como conjunción de los valores máximos de ocupación y altura de la edificación establecidos en los correspondientes Artículos de este mismo capítulo.

3. En los supuestos de agregación de parcelas, la edificabilidad máxima de la parcela resultante no rebasará en ningún caso el valor correspondiente a la conjunción de las condiciones máximas de ocupación y altura de las parcelas originarias que se agregan.

Artículo 8.16. Patios.

1. Se admitirán las dimensiones de los patios existentes en obras de conservación y mantenimiento, de restauración, de rehabilitación y/o de acondicionamiento, siempre que aseguren las condiciones mínimas exigibles para las piezas vinculadas a los mismos.

En cualquier caso podrán mantener sus dimensiones actuales si aparecen delimitados como «área de protección volumétrica» en la documentación gráfica del presente PGOU.

2. Para el caso de patios de nuevo trazado, sólo se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones

mínimas establecidas para los mismos en el Título Sexto del PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.17. Condiciones particulares de imagen urbana.

1. En los edificios catalogados con cualquiera de las Categorías de los Niveles de Protección Estructural definidos en este PGOU de Dos Torres, dentro del «área de protección estructural» se cumplirán las condiciones de imagen urbana resultantes de la aplicación de las determinaciones contempladas en la ficha de Catálogo correspondiente a dicho edificio y la normativa de protección del presente PGOU.

2. El tratamiento de cubierta correspondiente al «área de protección volumétrica» en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en la correspondiente ficha de Catálogo.

Podrá ser:

a) Tratamiento mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe.

b) Tratamiento mediante cubierta plana o azotea.

El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como «área de protección volumétrica», podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea plana.

En todo caso, las cubiertas inclinadas de teja cumplirán las condiciones siguientes:

a) La pendiente máxima admisible estará comprendida entre 25% y el 45%.

b) Se cubrirán mediante teja cerámica de tipo árabe, color crudo.

c) Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado, salvo en las parcelas en esquina, que podrán tratar como hastial al menos uno de ellos.

d) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

3. El cerramiento correspondiente a los patios que se manifiesten a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros.

4. En todo caso, las edificaciones pertenecientes a esta calificación atenderán también al resto de determinaciones relativas a condiciones de imagen urbana de la edificación correspondientes a la calificación de «Centro Histórico».

Artículo 8.18. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar.

Se admitirá en la presente calificación también el uso correspondiente a residencial vivienda plurifamiliar, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Se cumpla lo establecido respecto al uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar establecido en el Título Tercero de las presentes Normas.

b) La parcela responda a alguna de las características siguientes:

- Cuenten con dos o más frentes de fachada a vial o espacio libre público.

- Posea un único frente de fachada a vial o espacio público con longitud suficiente que permita el cumplimiento de todas y cada una de las circunstancias establecidas en este apartado.

c) En el «área de protección estructural» tanto en los edificios con Nivel de Protección Estructural Categoría I y como en los de Categoría II, sólo podrá ubicarse una sola vivienda.

d) En cualquier caso, la propuesta responderá a una reflexión sobre el tipo tradicional, en donde deberá estar pre-

sente la jerarquización volumétrica que históricamente la ha caracterizado -cuerpo residencial y zona de servicio o postigo de menor altura y escala-, junto con la presencia del patio principal -antiguo patio de labor- y el acceso o comunicación a éste desde vial o espacio libre público.

e) Se cumpla la condición de vivienda exterior en todas y cada una de las viviendas proyectadas.

2. Uso complementario:

Ninguno.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional social situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Garajes y aparcamientos situados en planta baja.

4. Usos alternativos:

Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

6. En cualquier operación de compatibilidad y/o cambio de uso del actualmente existente se asegurará, en todo caso, el cumplimiento de las condiciones contenidas en las correspondientes fichas de Catálogo del Patrimonio Edificado.

7. En todo caso, deberá atenderse a las limitaciones en cuanto a implantación de usos que puedan derivarse de las afecciones correspondientes a la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 8.19. Dotación de garajes.

1. Los edificios incluidos en la presente calificación quedan exceptuados de la obligatoriedad de disponer dotación de garajes.

No obstante, se podrán disponer garajes en planta baja cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) La parcela cuente con una longitud de fachada igual o superior a diez (10,00) metros o con dos o más frentes de fachada.

b) La apertura del hueco del garaje será, en todo caso, compatible con la preservación de los elementos catalogados y/o protegidos del edificio, así como con el resto de determinaciones contenidas en la correspondiente ficha de Catálogo.

c) El acceso esté vinculado su acceso a espacio libre público o vial rodado de ancho mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros.

2. En su caso, los huecos destinados a garajes cuidarán especialmente su integración en la composición de la fachada con el resto de huecos de ésta.

3. Se cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, establecidas en las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

CAPÍTULO TERCERO

Condiciones particulares de la calificación «Edificios vinculados al Catálogo de Escudos y Portadas»

Artículo 8.20. Ámbito de aplicación y definición de área de protección volumétrica.

1. Se trata de una zonificación o calificación que se encuentran dentro de los ámbitos delimitados como «Edificios vinculados al Catálogo de Escudos y Portadas» conforme a las determinaciones gráficas del presente PGOU, que afecta a inmuebles que poseen elementos incluidos en el Catálogo de Escudos y Portadas del presente PGOU de Dos Torres y que no se encuentran calificados como «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado».

A través de las presentes regulaciones se pretende potenciar la recuperación de la arquitectura originaria vinculada a elementos de gran interés histórico-artístico, como se trata de los escudos y portadas incluidos en el Catálogo del presente PGOU de Dos Torres.

2. Se entenderá por «área de protección volumétrica», a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en los correspondientes planos y/o fichas integrantes de la documentación gráfica del PGOU de Dos Torres. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que, para cada parcela, y con carácter obligatorio, se establecen en el presente documento.

Artículo 8.21. Tipos de intervención.

1. Se permiten las obras sobre edificios existentes, y dentro de las mismas las correspondientes a:

- Obras de conservación y mantenimiento.
- Obras de restauración, exclusivamente dirigidas a los elementos de interés histórico-artístico incluido en el Catálogo de Portadas y Escudos.
- Obras de rehabilitación.
- Obras de acondicionamiento

2. También serán factibles las siguientes obras sobre edificios existentes consistentes en:

- Obras de reestructuración.
- Obras de ampliación.

3. Igualmente se permitirán:

- Las obras de demolición.
- Las obras de nueva edificación tendentes a la recuperación de la volumetría originaria.

8.22. Condiciones particulares de intervención.

1. La documentación exigida para la intervención en los edificios calificados como «Edificios vinculados al Catálogo de Escudos y Portadas» será como mínimo:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica a color del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final. Incluyendo las características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas o elementos a sustituir o demoler.

c) Documentación gráfica e histórica referida al edificio originario, cuando exista.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

f) Alzado compuesto donde aparezca grafiada la fachada del edificio objeto de intervención y la de los edificios colindantes.

g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

2. La demolición total o parcial de los edificios o construcciones incluidas en esta calificación, o las actuaciones de supresión derivadas de expedientes de ruina técnica o económica, requerirán el informe favorable de la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio en virtud del artículo 37 de la ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 8.23. Condiciones particulares de parcelación.

1. Toda parcela incluida dentro de la calificación «Edificios vinculados al Catálogo de Portadas y Escudos» será, a la entrada en vigor del presente PGOU, edificable, cualesquiera que sean sus condiciones dimensionales y de situación.

2. No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones entre las parcelas incluidas en esta calificación zona a la

entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del mismo.

Artículo 8.24. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones pertenecientes a la presente calificación dispondrán sus fachadas sobre la alineación exterior grafiada en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta coinciden en general con los de la edificación existente, excepto en aquellos casos grafiados expresamente en otra posición en la citada documentación gráfica del PGOU. En este caso será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes por parte de la administración antes de la intervención edificatoria.

2. No se admiten ningún tipo de retranqueos en relación con la alineación exterior fijada en la documentación gráfica del presente PGOU en ninguna de las plantas vinculadas a vial o espacio público.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.25. Ocupación de parcela.

1. Todo inmueble podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie neta total de la parcela.

2. En el «área de protección volumétrica» de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del cien por ciento (100%), con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área en la documentación gráfica del presente PGOU.

3. En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela.

4. No obstante se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) en parcelas de superficie inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones establecidas para la parcela en las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos en el presente documento.

Artículo 8.26. Ocupación bajo rasante.

No se permite ninguna clase de nueva construcción bajo rasante, salvo que ya existiesen -antiguas bodegas o sótanos-.

Artículo 8.27. Altura, número de plantas y criterios de medición de altura.

1. En el «área de protección volumétrica» de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será con carácter obligatorio la propuesta en la documentación gráfica del presente PGOU.

El número de plantas podrá ser el siguiente:

a) Expresada con el código 0.

El número de plantas será de cero plantas.

b) Expresada con el código 0/1.

El número de plantas podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

c) Expresada con el código 1.

El número de plantas propuesta será de una planta (PB).

d) Expresada con el código 2.

El número de plantas propuesto será de dos plantas (PB+1)

e) Expresada con el código Ha

El número de plantas propuesto será Ha correspondiente al número de plantas de la edificación originaria.

La altura en unidades métricas vendrá expresada:

a) Expresada con el código 0.

La altura correspondiente a un volumen de cero plantas.

b) Expresada con el código 0/1.

La altura correspondiente a un volumen de cero plantas o una planta (PB).

c) Expresada con el código 1.

La altura correspondiente a un volumen de una planta (PB).

d) Expresada con el código 2.

La altura correspondiente a un volumen de dos plantas (PB+1)

e) Expresada con el código Ha

La altura Ha correspondiente a la del edificio originario.

En el resto de la parcela, no incluida en alguna de las «áreas de protección volumétrica», el número máximo de plantas será de una (PB).

2. La altura, expresada en unidades métricas, vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

3. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría situada en el área de protección volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

4. En cuanto al establecimiento de la cota de referencia para medición de la altura de la edificación se atenderá a las disposiciones recogidas al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos de las presentes Normas.

Artículo 8.28. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior para las parcelas calificadas como «Edificios vinculados al Catálogo de Portadas y Escudos», sólo se autorizarán chimeneas para la evacuación de humos y gases, con una altura que atenderá a los valores mínimos establecidos para dichos elementos por la normativa sectorial vigente de afección.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida para las edificaciones pertenecientes a esta calificación ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción, que deberán ser en todo caso incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.29. Edificabilidad neta (OE).

La edificabilidad máxima de las parcelas calificadas como «Edificios vinculados al Catálogo de Escudos y Portadas» vendrá dada como conjunción de los valores máximos de ocupación y altura de la edificación establecidos en los correspondientes Artículos de este mismo capítulo.

Artículo 8.30. Patios.

1. Se admitirán las dimensiones de los patios existentes en obras de conservación y mantenimiento, de restauración, de rehabilitación y/o de acondicionamiento, siempre que aseguren las condiciones mínimas exigibles para las piezas vinculadas a los mismos.

En cualquier caso podrán mantener sus dimensiones actuales si aparecen delimitados como «área de protección volumétrica» en la documentación del presente PGOU.

2. Para el caso de patios de nuevo trazado, sólo se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el Título Sexto del PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.31. Condiciones particulares de imagen urbana.

1. El tratamiento de cubierta correspondiente al «área de protección volumétrica» en cada parcela será obligatoriamente de cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe.

El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela

no grafiadas como «área de protección volumétrica», podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea plana.

En todo caso, las cubiertas inclinadas de teja cumplirán las condiciones siguientes:

- La pendiente máxima admisible estará comprendida entre 25% y el 45%.

- Se cubrirán mediante teja cerámica de tipo árabe, color crudo.

- Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado, salvo en las parcelas en esquina, que podrán tratar como hastial al menos uno de ellos.

- Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

2. El cerramiento correspondiente a los patios que se manifiesten a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros.

3. En todo caso, las edificaciones pertenecientes a esta calificación atenderán también al resto de determinaciones relativas a condiciones de imagen urbana de la edificación correspondientes a la calificación de «Centro Histórico».

Artículo 8.32. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Ninguno

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional social situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Garajes y aparcamientos situados en planta baja.

4. Usos alternativos:

Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

6. En cualquier operación de compatibilidad y/o cambio de uso del actualmente existente se asegurará, en todo caso, el cumplimiento de las condiciones contenidas en las correspondientes fichas de Catálogo de Escudos y Portadas.

7. En todo caso, deberá atenderse a las limitaciones en cuanto a implantación de usos que puedan derivarse de las afecciones correspondientes a la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 8.33. Dotación de garajes.

1. Los edificios incluidos en la presente calificación, quedan exceptuados de la obligatoriedad de disponer dotación de garajes.

No obstante, se podrán disponer garajes en planta baja cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) La parcela cuente con dos o más frentes de fachada.

b) El acceso al garaje no podrá estar situada en el frente de fachada en el que está localizada la portada o escudo.

c) Esté vinculado su acceso a espacio libre público o vial rodado de ancho mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros.

d) La apertura del hueco del garaje será, en todo caso, compatible con la preservación de los escudos y portadas catalogados, así como con el resto de determinaciones contenidas en la correspondiente ficha de Catálogo de Escudos y Portadas.

2. En su caso, los huecos destinados a garajes cuidarán especialmente su integración en la composición de la fachada con el resto de huecos de ésta.

3. Se cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, establecidas en las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

CAPÍTULO CUARTO

Condiciones particulares de la calificación «Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular»

Artículo 8.34. Ámbito de aplicación y definición de área de protección volumétrica.

1. Se trata de una zonificación o calificación que se encuentran dentro de los ámbitos delimitados como Espacios Urbanos de Carácter Singular y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado, conforme a las determinaciones gráficas del presente PGOU, y que aparecen por ello identificadas con la calificación de «Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular».

A través de las presentes regulaciones se pretende mantener y potenciar todas aquellas características espaciales y de la imagen de la edificación existente, que participan en la configuración y cualificación, a su vez, de la imagen urbana de los citados Espacios Urbanos de Carácter Singular del Conjunto Histórico de Dos Torres.

2. Se entenderá por «área de protección volumétrica», a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafadas en el plano de Ordenación Completa. «Criterios de intervención en edificios vinculados a Espacios Urbanos de Carácter Singular. EU.1. Plaza de la Villa y entorno de la Iglesia de la Asunción» de la documentación gráfica del PGOU de Dos Torres. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que, para cada parcela, y con carácter obligatorio, se establecen en el presente documento.

Asimismo, deberán conservarse y mantenerse, en su caso, los elementos catalogados del Espacio Urbano Singular recogidos en la correspondiente ficha del Catálogo, y se atenderá a las medidas correctoras y criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en la misma y en el presente documento normativo.

Artículo 8.35. Tipos de intervención.

1. Se potenciarán las obras sobre edificios existentes, y dentro de las mismas las correspondientes a:

- Obras de conservación y mantenimiento.
- Obras de restauración.
- Obras de rehabilitación.
- Obras de acondicionamiento

2. También serán factibles las siguientes obras sobre edificios existentes consistentes en:

- Obras de reestructuración.
- Obras de ampliación.

3. Se permitirán:

- Las obras de demolición.
- Las obras de nueva edificación.

Artículo 8.36. Condiciones particulares de intervención.

1. La documentación exigida para la intervención en los edificios calificados como «Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular» será como mínimo:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica a color del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas o elementos a sustituir o demoler.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

f) Incidencia de propuesta en el espacio urbano de carácter singular en el que se localiza, mediante alzado compuesto donde aparezca grafiada la fachada del edificio objeto de intervención y la del frente de manzana al que pertenece.

g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

2. La demolición total o parcial de los edificios o construcciones incluidas en esta calificación, o las actuaciones de supresión derivadas de expedientes de ruina técnica o económica, requerirán el informe favorable de la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio en virtud del artículo 37 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 8.37. Condiciones particulares de parcelación.

1. Toda parcela incluida dentro de la calificación «Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular» será, a la entrada en vigor del presente PGOU, edificable, cualesquiera que sean sus condiciones dimensionales y de situación.

2. Con el fin de proteger y mantener la parcelación del Conjunto Histórico de Dos Torres, no se permitirán las agregaciones ni las segregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del mismo.

3. Estas parcelas podrán ser, no obstante, objeto de agregación cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

b) No se perjudique con ello al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados de los Espacios Urbanos de Carácter Singular a los que se vincula la edificación.

c) Que se den además alguna de las condiciones siguientes:

- Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez de la misma calificación, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

- Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela de otra calificación y/o con inmueble catalogado y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) donde se encuentren ubicadas, en el cual aparezca la definición de la volumetría propuesta - altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de su incidencia sobre el Espacio Urbano de Interés donde se enclava, y se justifique la no afectación de todos aquellos elementos objeto de catalogación de dicho Espacio Urbano de Interés y, en su caso, del edificio catalogado, además del mantenimiento de los criterios de intervención establecidos por el presente documento para cada una de las parcelas que se agregan.

Artículo 8.38. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones pertenecientes a la presente calificación dispondrán sus fachadas sobre la alineación exterior

grafiada en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta coinciden en general con los de la edificación existente, excepto en aquellos casos grafiados expresamente en otra posición en la citada documentación gráfica del PGOU. En este caso será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes por parte de la administración antes de la intervención edificatoria.

2. No se admiten ningún tipo de retranqueos en relación con la alineación exterior fijada en la documentación gráfica del presente PGOU en ninguna de las plantas vinculadas a vía o espacio público.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.39. Ocupación de parcela.

1. Todo inmueble podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie neta total de la parcela.

2. En el «área de protección volumétrica» de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del cien por ciento (100%), con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área en la documentación gráfica del presente PGOU.

3. En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela.

4. No obstante se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) en parcelas de superficie inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

En cualquier caso deberán cumplirse las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos establecidas para la parcela.

Artículo 8.40. Ocupación bajo rasante.

No se permite ninguna clase de nueva construcción bajo rasante, salvo que ya existiesen -antiguas bodegas o sótanos-.

Artículo 8.41. Altura, número de plantas y criterios de medición de altura.

1. En el «área de protección volumétrica» de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será con carácter obligatorio la propuesta en la documentación gráfica del presente PGOU.

El número de plantas podrá ser el siguiente:

a) Expresada con el código 0.

El número de plantas será de cero plantas.

b) Expresada con el código 0/1.

El número de plantas podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

c) Expresada con el código 1.

El número de plantas propuesta será de una planta (PB).

d) Expresada con el código 2.

El número de plantas propuesto será de dos plantas (PB+1)

La altura en unidades métricas vendrá expresada:

a) Expresada mediante el código «H».

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

b) Expresada mediante el código «h».

La altura propuesta se encuentra referenciada a algún elemento existente.

c) Expresada mediante «n» metros.

La altura propuesta se encuentra expresada en «n» metros respecto a un determinado punto de la rasante.

2. En el resto de la parcela, no incluida en alguna de las «áreas de protección volumétrica», el número máximo de plantas será de una (PB).

La altura, expresada en unidades métricas, vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

3. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría situada en el área de protección volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

4. En los supuestos de agregación de parcelas, la altura de la parcela resultante no podrá superar en ningún caso la mayor de las alturas propuestas de las dos parcelas originarias objeto de agregación.

5. En cuanto al establecimiento de la cota de referencia para medición de la altura de la edificación se atenderá a las disposiciones recogidas al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Normas.

Artículo 8.42. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior para las parcelas calificadas como «Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Carácter Singular», sólo se autorizarán chimeneas para la evacuación de humos y gases, con una altura que atenderá a los valores mínimos establecidos para dichos elementos por la normativa sectorial vigente de afección.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida para las edificaciones pertenecientes a esta calificación ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción, que deberán ser en todo caso incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.43. Edificabilidad neta (OE).

1. La edificabilidad máxima de las parcelas calificadas como «Edificios vinculados a Espacios Urbanos de Carácter Singular» vendrá dada como conjunción de los valores máximos de ocupación y altura de la edificación establecidos en los correspondientes Artículos de este mismo capítulo.

2. En los supuestos de agregación de parcelas, la edificabilidad máxima de la parcela resultante no rebasará en ningún caso el valor correspondiente a la conjunción de las condiciones máximas de ocupación y altura de las parcelas originarias que se agregan.

Artículo 8.44. Patios.

1. Se admitirán las dimensiones de los patios existentes en obras de conservación y mantenimiento, de restauración, de rehabilitación y/o de acondicionamiento, siempre que aseguren las condiciones mínimas exigibles para las piezas vinculadas a los mismos.

2. Para el caso de patios de nuevo trazado, sólo se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el Título Sexto del PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.45. Condiciones particulares de imagen urbana.

1. El tratamiento de cubierta correspondiente al «área de protección volumétrica» en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en el correspondiente plano de Ordenación Completa. «Criterios de Intervención en Espacios Urbanos de Carácter Singular. Plaza de la Villa y entorno de la Iglesia de la Asunción».

Podrá ser:

a) Tratamiento mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe.

b) Tratamiento mediante cubierta plana o azotea.

El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como «área de protección volumétrica», podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea plana.

En todo caso, las cubiertas inclinadas de teja cumplirán las condiciones siguientes:

- La pendiente máxima admisible estará comprendida entre 25% y el 45%.

- Se cubrirán mediante teja cerámica de tipo árabe, color crudo.

- Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado, salvo en las parcelas en esquina, que podrán tratar como hastial al menos uno de ellos.

- Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

2. El cerramiento correspondiente a los patios que se manifiesten a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros.

3. En todo caso, las edificaciones pertenecientes a esta calificación atenderán también al resto de determinaciones relativas a condiciones de imagen urbana de la edificación correspondientes a la calificación de «Centro Histórico».

Artículo 8.46. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Ninguno

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional social situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Garajes y aparcamientos situados en planta baja.

4. Usos alternativos:

Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

6. En cualquier operación de compatibilidad y/o cambio de uso del actualmente existente se asegurará, en todo caso, el cumplimiento de las condiciones contenidas en las correspondientes fichas de Catálogo de Espacios Urbanos de Carácter Singular.

7. En todo caso, deberá atenderse a las limitaciones en cuanto a implantación de usos que puedan derivarse de las afecciones correspondientes a la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 8.47. Dotación de garajes.

1. Los edificios incluidos en la presente calificación, quedan exceptuados de la obligatoriedad de disponer dotación de garajes.

No obstante, se podrán disponer garajes en planta baja cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) La parcela cuente con una longitud de fachada igual o superior a diez (10,00) metros o con dos o más frentes de fachada.

b) El garaje no podrá contar con acceso desde la Plaza de la Villa.

c) Esté vinculado su acceso a espacio libre público o vial dado de ancho mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros.

d) La apertura del hueco del garaje será, en todo caso, compatible con la preservación de los elementos catalogados y/o protegidos del Espacio Urbano de Carácter Singular al que pertenece el edificio, así como con el resto de determinaciones contenidas en la correspondiente ficha de Catálogo de Espacios Urbanos.

2. En su caso, los huecos destinados a garajes cuidarán especialmente su integración en la composición de la fachada con el resto de huecos de ésta.

3. Se cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, establecidas en las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

CAPÍTULO QUINTO

Condiciones particulares de las calificaciones «Centro Histórico» y «Barrio de San Juan»

Artículo 8.48. Ámbito de aplicación.

1. Se trata de una zona significada por su carácter histórico, siendo el objeto fundamental de la ordenación, la protección de sus valores y de su trama, y el control del proceso de sustitución de su caserío de manera que puedan conservarse sus valores edilicios y la relación arquitectura-espacio urbano que son propios del tejido que comprende esta zona.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como «Centro Histórico» y/o «Barrio de San Juan» en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.49. Tipos de intervención.

1. Se potenciarán las obras sobre edificios existentes, y dentro de las mismas las correspondientes a:

- Obras de conservación y mantenimiento.

- Obras de restauración.

- Obras de rehabilitación.

- Obras de acondicionamiento

2. También serán factibles las siguientes obras sobre edificios existentes consistentes en:

- Obras de reestructuración.

- Obras de ampliación.

3. Se permitirán:

- Las obras de demolición.

- Las obras de nueva edificación.

8.50. Condiciones particulares de intervención.

1. La documentación exigida para la intervención en los edificios calificados como «Centro Histórico» o «Barrio de San Juan» será como mínimo:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica a color del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas o elementos a sustituir o demoler.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

f) Alzado compuesto en donde aparezcan grafiadas la/s fachada/s del edificio objeto de intervención y la/s de dos colindantes.

g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

2. La demolición total o parcial de los edificios o construcciones incluidos dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Dos Torres, o las actuaciones de supresión derivadas de expedientes de ruina técnica o económica, requerirán el informe favorable de la administración u organismo autonómico

competente en materia de protección del patrimonio en virtud del artículo 37 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 8.51. Condiciones particulares de parcelación.

1. Toda parcela incluida dentro de la calificación «Conjunto Histórico» será, a la entrada en vigor del presente PGOU, edificable, cualesquiera que sean sus condiciones dimensionales y de situación.

2. Con el fin de proteger y mantener la parcelación del Conjunto Histórico de Dos Torres, no se permitirán las agregaciones ni las segregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del mismo.

3. Estas parcelas podrán ser, no obstante, objeto de agregación cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

b) No se perjudique con ello al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados del Conjunto Histórico de Dos Torres en el que se incluye la edificación.

c) Que se den además alguna de las condiciones siguientes:

- Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez de la misma calificación, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

- Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela de otra calificación (incluso con un inmueble catalogado) y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica -manzana- donde se encuentren ubicadas, en donde se definan la volumetría propuesta - altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, y un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de la incidencia, en su caso, sobre los elementos objeto de catalogación del edificio catalogado, además del mantenimiento de los criterios de intervención establecidos por el presente documento para cada una de las parcelas que se agregan.

4. Igualmente, las parcelas pertenecientes a esta calificación podrán ser, no obstante, objeto de segregación cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los Artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

b) Que se cumpla la condición siguiente:

Una (1) parcela de la presente calificación podrá segregarse en dos (2) parcelas y por una (1) sola vez, siempre que las parcelas resultantes posean cada una de ellas una longitud mínima de fachada a calle o espacio libre público de setecientos (700) centímetros y cuenten con una superficie de parcela igual o superior a cien (100) metros cuadrados.

c) Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle sobre la parcela objeto de segregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) donde se encuentre ubicada, en el que aparezca la definición de la volumetría propuesta -altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de su incidencia sobre el espacio urbano donde se enclava, y además se justifique la no afección de todos aque-

llos elementos objeto de catalogación, y el mantenimiento de los criterios de intervención establecidos por el presente documento para la parcela que se segrega.

5. En el caso de que alguna parcela catastral a la entrada en vigor del presente PGOU cuente con dos calificaciones, se considerará la parcela como divisible por el límite de separación entre éstas, con independencia de sus condiciones geométricas y dimensionales. Siendo de aplicación a cada una de las parcelas resultantes la calificación definida en el de Ordenación Completa «Calificación, Usos y Sistemas».

6. En cualquier caso no podrá volverse a segregar una parcela ya segregada con anterioridad, ni aquéllas que han resultado de una actuación previa de este tipo.

Artículo 8.52. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones pertenecientes a la presente calificación dispondrán sus fachadas sobre la alineación exterior grafiada en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta coinciden en general con los de la edificación existente, excepto en aquellos casos en que se grafie expresamente en otra posición la alineación oficial en la documentación gráfica del PGOU. En este caso será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes por parte de la administración antes de la intervención edificatoria.

2. No se admiten ningún tipo de retranqueos en relación con la alineación exterior fijada en la documentación gráfica del presente PGOU en ninguna de las plantas vinculadas a vial o espacio público.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.53 Ocupación de parcela.

1. Todo inmueble podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie neta total de la parcela.

2. La ocupación será obligatoriamente del cien por ciento (100%) en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada, con las condiciones de altura establecidas en estas ordenanzas y en los correspondientes documentos gráficos del presente PGOU de Dos Torres.

En el caso de parcelas con más de un lindero frontal, se ocupará obligatoriamente el cien por ciento (100%) en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde las líneas de fachadas vinculadas a ambos linderos, atendiendo en cada uno de ellos a la altura fijada por el presente PGOU.

En aquellas parcelas en las que bien por sus características dimensionales y/o geométricas, bien por la imposibilidad del cumplimiento de las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, no se pudiese cumplir lo establecido en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe, podrán disponerse patios de parcela en la franja definida para dichos siete (7) metros.

3. En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la misma, respetando en cualquier caso las líneas obligatorias y máximas de edificación, así como las alturas, definidas para cada parcela en la documentación gráfica del presente PGOU.

4. No obstante, se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando la parcela cuente con una superficie inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

En cualquier caso deberán cumplirse las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos del presente documento.

Artículo 8.54. Ocupación bajo rasante.

No se permite ninguna clase de nueva construcción bajo rasante, salvo las existentes, en cuyo caso podrán destinarse

a uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación y de Usos.

Artículo 8.55. Altura, número de plantas y criterios de medición de altura.

1. El número de plantas para cada parcela perteneciente a las calificaciones «Centro Histórico» y/o «Barrio de San Juan» queda fijado en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres.

Este número de plantas tendrá carácter obligatorio hasta una profundidad mínima de siete (7) metros y carácter de máximo hasta una profundidad de quince (15) metros medidas perpendicularmente a la fachada exterior. En el resto de la parcela la altura máxima será de una (PB) planta.

2. En el caso de parcelas con dos linderos frontales, el número de plantas será el fijado en la documentación gráfica del presente PGOU, que tendrá el carácter fijado en el apartado anterior en ambos frentes de parcela.

3. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

4. En los supuestos de agregación de parcelas, la altura de la parcela resultante no podrá superar en ningún caso la mayor de las alturas propuestas de las dos parcelas originarias objeto de agregación.

5. En los supuestos de segregación de parcelas, la altura de las parcelas resultantes será la correspondiente a la parcela originaria que ha sido segregada.

6. En cuanto al establecimiento de la cota de referencia para medición de la altura de la edificación se atenderá a las disposiciones recogidas al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Normas.

7. En el caso de colindancia a parcelas calificadas como «edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado» la altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia será obligatoriamente la semisuma de la altura de los edificios colindantes « $H_e = (H_1 + H_2) / 2$ », en donde los valores de H1 y H2 serán los siguientes:

- H1 y/o H2 será/n igual a «H» en el caso de que los edificios colindantes cuenten con Nivel de Protección Estructural Categoría I.

- H1 y/o H2 será/n igual a «Hp+260» en el caso de que los edificios colindantes cuenten con Nivel de Protección Estructural Categoría II.

- H1 y/o H2 será/n igual a «Ha» en el caso de parcelas calificadas como «edificios vinculados al catálogo de Escudos y Portadas».

- H1 y/o H2 será/n igual a seiscientos cincuenta (650) centímetros en el caso de que sean parcelas calificadas como «centro histórico» o «entorno centro histórico».

Artículo 8.56. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior para las parcelas calificadas como «Centro Histórico» y/o «Barrio de San Juan», sólo se autorizarán chimeneas para la evacuación de humos y gases, con una altura que atenderá a los valores mínimos establecidos para dichos elementos por la normativa sectorial vigente de afección.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida para las edificaciones pertenecientes a esta calificación ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción, que deberán ser en todo caso incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.57. Edificabilidad neta (OE).

1. La edificabilidad máxima de las parcelas calificadas como «Centro Histórico» y/o «Barrio de San Juan» vendrá dada como conjunción de los valores máximos de ocupación y altura de la edificación establecidos en los correspondientes artículos de este mismo Capítulo.

2. En los supuestos de agregación de parcelas, la edificabilidad máxima de la parcela resultante no rebasará en ningún caso el valor correspondiente a la conjunción de las condiciones máximas de ocupación y altura de las parcelas originarias que se agregan.

3. En el caso de segregación de parcelas, la edificabilidad máxima de las parcelas resultantes de la operación de segregación será la correspondiente de la parcela origen de la misma.

Artículo 8.58. Patios.

1. Se admitirán las dimensiones de los patios existentes en obras de conservación y mantenimiento, de restauración, de rehabilitación y/o de acondicionamiento, siempre que aseguren las condiciones mínimas exigibles para las piezas vinculadas a los mismos.

2. Para el caso de patios de nuevo trazado, sólo se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el Título Sexto del PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.59. Condiciones particulares de imagen urbana.

Consideraciones de carácter general.

a) Las nuevas edificaciones se adaptarán o integrarán con la arquitectura tradicional circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

b) Las obras de nueva edificación deben proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la posición del mismo en relación hitos u otros elementos espaciales –vía o plaza pública- o visuales de interés, el impacto visual de las construcciones proyectadas sobre el medio que las rodea, y su incidencia, en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones, con las fincas colindantes, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área o zona, así como demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

c) La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización e integración en el paisaje urbano, con consideración del estado actual y del futuro, que corresponda a la implantación de la nueva construcción proyectada.

d) La administración urbanística municipal podrá establecer, mediante Ordenanza específica, criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles que completen las determinaciones del presente Artículo.

Consideraciones en relación con la composición de fachada.

a) Las fachadas de los edificios deben componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos, si los hubiera, los locales comerciales y talleres en planta baja, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

b) La fachada debe implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados fomentando el predominio de los tramos macizos sobre los huecos. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos de locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y cualquier hueco de local deberá

tener una dimensión mínima de sesenta (60) centímetros, excepto en el caso de huecos de acceso a garajes, para los que se atenderá a la distancia mínima regulada en el apartado f.

c) No podrán disponerse núcleos de escalera hacia las fachadas a viario o espacio público siempre que ello suponga la aparición de huecos para su iluminación y/o ventilación alternados en altura con los del resto de dependencias del inmueble.

d) En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas fijado en el presente documento del PGOU, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros para la fachada no correspondiente a la de acceso al inmueble, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

En todo caso, las composiciones de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

e) Igualmente debe dominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada. Se recomiendan anchos de huecos de dimensión no superior a ciento cincuenta (100) centímetros, excepto en los huecos de acceso. En todo caso, la suma de las longitudes de los anchos de huecos en cada una de las plantas por encima de la baja no superará el 40% de la longitud total de fachada. La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno. En cualquier caso, deberán responder a una composición centrada, disponiendo los huecos a eje y debiendo estar jerarquizados en cuanto a dimensión por plantas.

f) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de trescientos (300) centímetros medidos entre jambas, y quedarán a una distancia mínima de cuarenta (40) centímetros de la línea medianera. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada.

g) Los huecos de fachadas serán siempre adintelados, no permitiéndose la presencia de arcos en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos.

Consideraciones en relación con los materiales de fachada.

a) Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Centro Histórico de Dos Torres, quedando prohibido expresamente el empleo en paños completos o parciales de baldosas de terrazo, gres o azulejos vidriados, así como el empleo del ladrillo visto y del bloque de hormigón visto.

b) Se recomienda no utilizar recercados decorativos en los huecos de fachada. No obstante, en caso de hacerlo, se ejecutarán mediante aplacado de granito abujardado con disposición y características compositivas que evoquen a los tradicionales revocos existentes, admitiéndose sólo el recercado en huecos de planta baja.

c) Se emplearán en fachadas revocos con pigmentos naturales tradicionales de tonos blancos. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.

d) La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares (chino proyectado).

e) Se recomienda no utilizar zócalos. No obstante, en el caso de hacerlo, se ejecutarán mediante aplacado de granito abujardado con disposición y características compositivas que evoquen a los tradicionales revocos existentes, pudiendo contar con una altura comprendida entre cincuenta (50) a ciento cincuenta (150) centímetros, con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

f) El vuelo máximo del zócalo con respecto al plano de fachada, será de diez (10) centímetros.

g) Quedan prohibidos los zócalos tratados con piedras naturales, materiales cerámicos, terrazos, mamposterías...

Consideraciones en relación con las carpinterías exteriores, persianas y vidrieras:

a) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada en tonos oscuros. También podrán emplearse perfiles de acero pintados en tonos tradicionales oscuros, marrón o negro. Se prohíben los tonos brillantes y los acabados anodizados y similares.

b) Se recomienda el uso de postigos y el de persianas enrollables mediante cordón exterior, pintadas en tonos oscuros, quedando prohibidas las persianas enrollables de tambor de PVC o aluminio.

c) Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

Consideraciones sobre las cerrajerías exteriores.

a) Serán de acero con secciones macizas pintadas en color oscuro, predominando el negro, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan esta condición.

b) Los elementos de cerrajería estarán formados por pletinas para los elementos horizontales, y por elementos de sección circular o cuadrada en los elementos verticales, con tratamiento singular para los que configuran las esquinas.

Consideraciones en relación con los cuerpos salientes no ocupables.

a) En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de diez (10) centímetros.

b) En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), el ancho del vuelo será inferior al cinco por ciento (5%) del ancho de calle y siempre inferior a treinta (30) centímetros. Su longitud podrá ser igual a la de la fachada.

El canto máximo de aleros y cornisas será inferior a veinticinco (25) centímetros., debiendo responder preferentemente al tipo tradicional resuelto mediante doble hoja de teja curva árabe.

c) Se prohíbe la incorporación en fachada de nuevos escudos y portadas o elementos decorativos que simulen a los existentes en el núcleo de Dos Torres con carácter histórico.

Consideraciones en relación con los cuerpos salientes ocupables abiertos.

a) Quedan prohibidos los salientes ocupables abiertos en planta baja y a una altura menor de trescientos (300) centímetros sobre la rasante de la acera.

b) El vuelo máximo será igual o inferior a treinta (30) centímetros en el resto de las plantas, sin que su longitud pueda exceder de ciento cincuenta (150) centímetros y acorde con el hueco que le da acceso. Además, tendrán un canto de losa igual o inferior a quince (15) centímetros.

c) Todo cuerpo saliente deberá separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

d) Se prohíbe el remate de los cuerpos salientes mediante tratamiento en forma de pequeños tejados o tejarcos.

Consideraciones en relación con los cuerpos salientes ocupables abiertos.

No se permiten ningún tipo de salientes ocupables cerrados, ni siquiera los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad.

Consideraciones en relación con el tratamiento de cubiertas.

a) El tratamiento de cubierta en las zonas señaladas dentro de la presente zonificación como de ocupación obligatoria al cien por ciento (100%), será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible estará comprendida entre el 25% y el 45%.

- Se cubrirán mediante teja cerámica de tipo árabe, color crudo.

- Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado. En las parcelas en esquina se permitirá el tratamiento de al menos una de sus fachadas como hastial.

- Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

b) El tratamiento de la cubierta para el resto de zonas edificadas no comprendidas en el área de ocupación obligatoria al cien por ciento (100%) podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea plana.

c) En general, es aconsejable el empleo de canalones para recogida de las aguas de cubierta, debiéndose ser de cinc o chapa galvanizada para pintar en tonos tradicionales. Los bajantes cumplirán lo establecido para los canalones, y bien se embutirán dentro del paramento de fachada de la planta baja hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros - medida desde el punto de encuentro con la acera o vial público-, o se protegerán, hasta la misma altura, mediante pieza vista de fundición.

d) Se prohíben las soluciones tipo «perro sentado», así como cualquier otro elemento decorativo sobre los tejados.

Consideraciones para el tratamiento de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán terminarse acorde con el tratamiento tradicional de dichos elementos en la arquitectura doméstica de Dos Torres. En todo caso, dichos elementos aparecerán siempre revestidos con fábrica de ladrillo y acabados mediante enlucido y pintado en la gama de blancos.

b) Se prohíben depósitos vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado de los permitidos.

Consideraciones sobre las instalaciones a disponer en fachada.

a) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar a la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos sesenta (260) centímetros sobre el nivel de la acera.

En todo caso se deberán adecuarse las soluciones de imagen urbana de los elementos a situar en el plano de fachada, relacionados con estas instalaciones, con la composición general de la misma, mediante el empleo de elementos perforados en composición con las carpinterías próximas o soluciones similares.

b) Se prohíbe la disposición de equipos de antenas o recepción de emisiones en las fachadas, debiéndose situar en una ubicación dentro del edificio que no sea perceptible desde el viario o espacio público.

Consideraciones sobre elementos salientes no permanentes: anuncios -muestras y banderines-, y toldos.

a) En el caso de las muestras o anuncios paralelos al plano de fachada, su saliente máximo será de 20 cm, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una

dimensión máxima de 0,25 x 0,50 m, podrán situarse en las jambas.

- Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

- Se prohíben los anuncios colocados como coronación de los edificios.

- En los edificios exclusivos, con uso de espectáculo comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse anuncios o carteles con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros de los mismos.

- Se prohíbe la disposición de anuncios y muestras en las medianerías vistas o muros linderos que queden al descubierto.

b) Los banderines o anuncios normales al plano de la fachada deberán disponerse en cualquier punto a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 3,00 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos, con las condiciones de límites dimensionales anteriormente señaladas.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros de los mismos.

c) Sólo podrán utilizarse toldos en vías de ancho superior a seis (6) metros, los cuales deberán quedar siempre por dentro de la línea del bordillo de la acera al menos cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado, si lo hubiere, quedando el punto más bajo a una altura no inferior a doscientos sesenta (260) centímetros. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir más de quince (15) centímetros del plano de fachada.

d) La utilización de anuncios, banderines y/o toldos deberá en cualquier caso procurar su integración con la arquitectura y condiciones espaciales del entorno próximo, e impedirá cualquier clase de impacto negativo sobre la percepción de los elementos catalogados y/o de interés en la imagen urbana del Conjunto Histórico de Dos Torres, lo que en caso de producirse puede conllevar la negativa municipal a su implantación o la consiguiente orden de retirada de los ya existentes.

Artículo 8.60. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico:
Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Ninguno

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional social situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Garajes y aparcamientos situados en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:

Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

6. En todo caso, deberá atenderse a las limitaciones en cuanto a implantación de usos que puedan derivarse de las afecciones correspondientes a la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 8.61. Dotación de plazas de aparcamientos.

1. Será obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, cuando se cumplan todas y cada una de las circunstancias siguientes:

a) La parcela cuente con una longitud de fachada igual o superior a diez (10,00) metros o con dos o más frentes de fachada a vial o espacio libre público.

b) Esté vinculada a espacio libre público o vial rodado de ancho mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros.

2. Queda prohibida la disposición de garajes cuando no se cumplan las condiciones establecidas en el apartado anterior.

3. Se cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, establecidas en las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

CAPÍTULO SEXTO

Condiciones particulares de la calificación «Entorno Centro Histórico»

Artículo 8.62. Ámbito de aplicación.

1. La presente calificación corresponde a aquellas parcelas grafiadas como «Entorno Centro Histórico», en la documentación gráfica del presente PGOU. Esta zonificación, por su proximidad y vinculación al Centro Histórico, participan en su cualificación y definición. Todo ello hace aconsejable el establecimiento de una zonificación que ayude a preservar estas zonas de cara a su posible incidencia en el Conjunto Histórico de Dos Torres.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como «Entorno Centro Histórico» en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.63. Tipos de intervención.

1. Se potenciarán las obras sobre edificios existentes, y dentro de las mismas las correspondientes a:

- Obras de conservación y mantenimiento.
- Obras de restauración.
- Obras de rehabilitación.
- Obras de acondicionamiento
- Obras de demolición.
- Obras de nueva edificación.

2. También serán factibles las siguientes obras sobre edificios existentes consistentes en:

- Obras de reestructuración.
- Obras de ampliación.

3. Se permitirán:

- Las obras de demolición.
- Las obras de nueva edificación.

8.64. Condiciones particulares de intervención.

1. La documentación exigida para la intervención en los edificios calificados como «Entorno Centro Histórico» será como mínimo:

a) Levantamiento, en su caso, del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica a color, en su caso, del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas o elementos a sustituir o demoler.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

f) Alzado compuesto, en su caso, en donde aparezcan grafiadas la/s fachada/s del edificio objeto de intervención y la/s de dos colindantes.

g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

2. La demolición total o parcial de los edificios o construcciones incluidos dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Dos Torres requerirán el informe favorable de la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio en virtud del artículo 37 de la ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 8.65. Condiciones particulares de parcelación.

1. Toda parcela incluida dentro de la calificación «Entorno Centro Histórico» será, a la entrada en vigor del presente PGOU, edificable, cualesquiera que sean sus condiciones dimensionales y de situación.

2. Sólo se permitirán las agregaciones entre las parcelas incluidas en esta calificación a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del mismo, cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Entorno del Conjunto Histórico.

b) No se perjudique con ello al contenido, carácter y tratamiento de los elementos catalogados y valores del Entorno y del Conjunto Histórico próximo.

c) Que se den además alguna de las condiciones siguientes:

- Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez de la misma calificación, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a cien (100) metros cuadrados.

- Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela de otra calificación y/o con inmueble catalogado y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a cien (100) metros cuadrados.

3. Sólo se permiten las segregaciones de las parcelas catastrales incluidas en esta calificación a la entrada en vigor del presente PGOU de Dos Torres, cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, y la actuación implique una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes.

b) Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen, y se destinen al uso residencial de vivienda unifamiliar.

c) Las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de cien (100) metros cuadrados y un linder frontal mayor o igual a siete (7,00) metros.

4. En aquellas zonas, pertenecientes a esta calificación, que queden afectadas por unidades de ejecución, se establecerán como dimensiones correspondientes a la parcela mínima que se derive de los procesos de reparcelación correspondientes, las que siguen:

a) Caso de vivienda libre:

- Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados.

- Longitud mínima de fachada para cada parcela: setecientos (700) centímetros.

b) Caso de vivienda protegida:

- Superficie mínima de parcela: ochenta (80) metros cuadrados.

- Longitud mínima de fachada para cada parcela: quinientos cincuenta (550) centímetros.

5. En el caso de que alguna parcela catastral a la entrada en vigor del presente PGOU cuente con dos calificaciones, se considerará la parcela como divisible por el límite de separación entre éstas, con independencia de sus condiciones geométricas y dimensionales. Siendo de aplicación a cada una de las parcelas resultantes la calificación definida en el plano de Ordenación Completa «Calificación, Usos y Sistemas»

Artículo 8.66. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones pertenecientes a la presente calificación dispondrán sus fachadas sobre la alineación exterior grafiada en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta coinciden en general con los de la edificación existente, excepto en aquellos casos grafiados expresamente en otra posición en la citada documentación gráfica del PGOU. En este caso será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes por parte de la administración antes de la intervención edificatoria.

2. No se admiten ningún tipo de retranqueos en relación con la alineación exterior fijada en la documentación gráfica del presente PGOU en ninguna de las plantas vinculadas a vial o espacio público.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.67. Ocupación de parcela.

1. Todo inmueble podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie neta total de la parcela.

2. La ocupación será obligatoriamente del cien por ciento (100%) en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada, con las condiciones de altura establecidas en estas ordenanzas y en los correspondientes documentos gráficos del presente PGOU de Dos Torres.

En el caso de parcelas con más de un linderos frontal, se ocupará obligatoriamente el cien por ciento (100%) en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde las líneas de fachadas vinculadas a ambos linderos, atendiendo en cada uno de ellos a la altura fijada por el presente PGOU.

En aquellas parcelas en las que bien por sus características dimensionales y/o geométricas, bien por la imposibilidad del cumplimiento de las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, no se pudiese cumplir lo establecido en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe, podrán disponerse patios de parcela en la franja definida para dichos siete (7) metros.

3. En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la misma, respetando en cualquier caso las líneas obligatorias y máximas de edificación, así como las alturas, definidas para cada parcela en la documentación gráfica del presente PGOU.

4. No obstante, se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) en cualquiera de las plantas del inmueble en parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados.

En cualquier caso deberán cumplirse las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos establecidas para la parcela en el presente documento.

Artículo 8.68. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan las construcciones bajo rasante. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Normas Genera-

les de Usos y de la Edificación establecidas en las presentes Normas.

Artículo 8.69. Altura, número de plantas y criterios de medición de altura.

1. El número de plantas para cada parcela perteneciente a la calificación «Entorno de Centro Histórico» queda fijado en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres.

Dicho valor tendrá carácter obligatorio hasta una profundidad mínima de siete (7) metros medida perpendicularmente a la fachada exterior. En el resto de la parcela este parámetro se considerará con carácter de máximo.

2. En el caso de parcelas con más de un (1) linderos frontal, el número de plantas será el fijado en la documentación gráfica del presente PGOU, que tendrá carácter obligatorio en ambos frentes de parcela.

3. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

4. En los supuestos de agregación de parcelas, la altura de la parcela resultante no podrá superar en ningún caso la mayor de las alturas propuestas de las dos parcelas originarias objeto de agregación.

5. En los supuestos de segregación de parcelas, la altura de las parcelas resultantes será la correspondiente a la parcela originaria que ha sido segregada.

6. En cuanto al establecimiento de la cota de referencia para medición de la altura de la edificación se atenderá a las disposiciones recogidas al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Normas.

7. En el caso de colindancia a parcelas calificadas como «Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado» la altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia será obligatoriamente la semisuma de la altura de los edificios colindantes $He=(H1+H2)/2$, en donde los valores de H1 y H2 serán los siguientes:

- H1 y/o H2 será/n igual a «H» en el caso de que los edificios colindantes cuenten con Nivel de Protección Estructural Categoría I.

- H1 y/o H2 será/n igual a «Hp+260» en el caso de que los edificios colindantes cuenten con Nivel de Protección Estructural Categoría II.

- H1 y/o H2 será/n igual a «Ha» en el caso de parcelas calificadas como «edificios vinculados al catálogo de Escudos y Portadas».

- H1 y/o H2 será/n igual a seiscientos cincuenta (650) centímetros en el caso de que sean parcelas calificadas como «centro histórico» o «entorno centro histórico».

Artículo 8.70. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior para las parcelas calificadas como «Entorno Centro Histórico», sólo se autorizarán chimeneas para la evacuación de humos y gases, con una altura que atenderá a los valores mínimos establecidos para dichos elementos por la normativa sectorial vigente de afección.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida para las edificaciones pertenecientes a esta calificación ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción, que deberán ser en todo caso incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.71. Edificabilidad neta (OE).

1. La edificabilidad máxima de las parcelas calificadas como «Entorno de Centro Histórico» vendrá dada como con-

junción de los valores máximos de ocupación y altura de la edificación establecidos en los correspondientes artículos de este mismo capítulo.

2. En los supuestos de agregación de parcelas, la edificabilidad máxima de la parcela resultante no rebasará en ningún caso el valor correspondiente a la conjunción de las condiciones máximas de ocupación y altura de las parcelas originarias que se agregan.

3. En el caso de segregación de parcelas, la edificabilidad máxima de las parcelas resultantes de la operación de segregación será la correspondiente de la parcela origen de la misma.

Artículo 8.72. Patios.

Sólo se admiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el Título Sexto del PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.73. Condiciones particulares de imagen urbana.

1. El tratamiento de cubierta en las zonas señaladas dentro de la presente zonificación como de ocupación obligatoria al cien por ciento (100%), será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible estará comprendida entre el 25% y el 45%.

- Se cubrirán mediante teja cerámica de tipo árabe, color crudo.

- Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado. En las parcelas en esquina se permitirá el tratamiento de al menos una de sus fachadas como hastial.

- Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

2. El tratamiento de la cubierta para el resto de zonas edificadas no comprendidas en el área de ocupación obligatoria al cien por ciento (100%) podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea plana.

3. Se prohíben las soluciones tipo «perro sentado», así como cualquier otro elemento decorativo sobre los tejados.

4. El cerramiento correspondiente a los patios que se manifiesten a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros.

5. En todo caso, las edificaciones pertenecientes a esta calificación atenderán también al resto de determinaciones relativas a condiciones de imagen urbana de la edificación correspondientes a la calificación de «Centro Histórico».

Artículo 8.74. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Ninguno

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional social situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Garajes y aparcamientos situados en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:

Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

6. En todo caso, deberá atenderse a las limitaciones en cuanto a implantación de usos que puedan derivarse de las afecciones correspondientes a la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 8.75. Dotación de plazas de aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, en el caso de que la parcela esté vinculada a espacio libre público o vial rodado de ancho mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros.

2. Se cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos establecidas en las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

CAPÍTULO SÉPTIMO

Condiciones particulares de la calificación «Residencial Unifamiliar Intensiva»

Artículo 8.76. Ámbito de aplicación.

1. Aparecen incluidas en esta calificación, las parcelas y edificaciones grafiadas como «Residencial Unifamiliar Intensiva», en la documentación gráfica del PGOU de Dos Torres.

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas y/o sobre líneas de edificación retranqueadas en relación con la alineación exterior grafiadas en la documentación gráfica del PGOU.

Se incluyen dentro de esta calificación las soluciones tipológicas de viviendas adosadas y asociaciones lineales de viviendas unifamiliares entre medianeras. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia y zonas de ensanche.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.77. Tipos de intervención.

Se admiten cualquier tipo de obras de las definidas en el presente documento de PGOU.

Artículo 8.78. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Caso de vivienda libre:

- Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados.

- Longitud mínima de fachada para cada parcela: quinientos cincuenta (550) centímetros.

b) Caso de vivienda protegida:

- Superficie mínima de parcela: ochenta (80) metros cuadrados.

- Longitud mínima de fachada para cada parcela: quinientos cincuenta (550) centímetros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que pertenezcan a la misma calificación y las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente Artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 8.79. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

2. No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a las alineaciones exteriores o líneas de edificación grafiadas en el documento del PGOU.

No obstante, para proyectos unitarios de viviendas que afecten a un frente integro de manzana, podrán establecerse retranqueos en todas o algunas de las plantas en relación con la alineación exterior y/o línea de edificación fijadas en la documentación gráfica del presente PGOU, siempre que los mismos respondan a un criterio o ritmo de composición uniforme, y se justifique con ello la mejora a obtener en la imagen urbana.

3. En todo caso, los ámbitos urbanos que cuentan con planeamiento aprobado la alineación a vial o espacio público será la consolidada por la edificación existente o las indicadas en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

4. Se prohíben la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, así como los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.80. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento (80%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2. En todo caso, los ámbitos urbanos que cuentan con planeamiento aprobado la ocupación máxima en planta será la definida en el mismo.

Artículo 8.81. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan las construcciones bajo rasante. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Normas Generales de Usos y de la Edificación.

Artículo 8.82. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos plantas (PB+1), para cualquiera de los volúmenes que se edifiquen en la parcela.

2. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de una plantas (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

Artículo 8.83. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el Artículo anterior para las parcelas calificadas como «Residencial Unifamiliar Intensiva», sólo se autorizarán chimeneas para la evacuación de humos y gases, con una altura que atenderá a los valores mínimos establecidos para dichos elementos por la normativa sectorial vigente de afección.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida para las edificaciones pertenecientes a esta calificación ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción, que deberán ser en todo caso incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.84. Edificabilidad neta (OE).

1. La edificabilidad máxima de las parcelas calificadas como «Residencial Unifamiliar Intensiva» será de 1,5 m²t/ m²s.

2. En los supuestos de agregación y/o de segregación de parcelas, se mantendrá el valor máximo de edificabilidad señalado de 1,5 m²t/ m²s.

Artículo 8.85. Patios.

Sólo se admiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación contenidas en las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.86. Condiciones particulares de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado, en su caso, en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos (200) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta inclinada de teja cerámica.

4. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

5. Se atenderán al resto de las condiciones de imagen urbana de la edificación recogidas en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.87. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico:
Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Ninguno

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional social situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Garajes y aparcamientos situados en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:

Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

6. En todo caso, deberá atenderse a las limitaciones en cuanto a implantación de usos que puedan derivarse de las afecciones correspondientes a la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 8.88. Dotación de plazas de aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso, por cada unidad de vivienda., en el caso de que la parcela esté vinculada a espacio libre público o vial rodado de ancho mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros.

2. Se cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos establecidas en las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

CAPÍTULO OCTAVO

Condiciones particulares de la calificación «Residencial Unifamiliar Extensiva»

Artículo 8.89. Ámbito de aplicación.

1. Aparecen incluidas en esta calificación, las parcelas y edificaciones grafiadas como «Residencial Unifamiliar Extensiva», en la documentación gráfica del PGOU de Dos Torres.

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar resueltas mediante edificaciones que se

sitúan aisladas sobre la parcela, separándose la misma de todos los linderos de la misma.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia y zonas de ensanche.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea deafección.

Artículo 8.90. Tipos de intervención.

Se admiten cualquier tipo de obras de las definidas en el presente documento de PGOU.

Artículo 8.91. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: trescientos (300) metros cuadrados.
- Linderos frontal: doce (12) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas pertenezcan a la misma calificación y las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 8.92. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su fachadas sobre la línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana -según lo grafiado en la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres- y separadas del resto de linderos de la parcela cumpliendo las distancias o retranqueos mínimos establecidos; o dentro de la zona o ámbito marcado por las líneas máximas de edificación grafiadas, en su caso, en el documento del PGOU.

El valor de los retranqueos en relación con la alineación oficial, o de cualquiera de los linderos, cuando no estuviesen expresamente recogidos en los correspondientes planos de la documentación gráfica del PGOU de Dos Torres, será como mínimo de tres (3) metros, que tendrá carácter obligatorio en la fachada principal. No obstante, se permitirá que la edificación, sólo mediante volúmenes de una (PB) planta de altura, supere estos límites y se adose única y exclusivamente a uno de sus linderos laterales

2. Se prohíben la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, así como los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.93. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento (60%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 8.94. Ocupación bajo rasante.

1. Se autorizan las construcciones bajo rasante. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Normas Generales de Usos y de la Edificación.

2. El perímetro de la planta sótano no podrá superar las condiciones geométricas máximas de ocupación establecidas para las plantas sobre rasante.

Artículo 8.95. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos para cualquier volumen construido en la parcela. Dicho valor tendrá carácter de máximo.

2. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para edificios de una planta, se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

b) Para edificios de dos plantas, se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

3. En cuanto al establecimiento de la cota de referencia para medición de la altura de la edificación se atenderá a las disposiciones recogidas al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos de las presentes Normas.

Artículo 8.96. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá lo dispuesto en relación con las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en las condiciones generales de la edificación establecidas en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.97. Edificabilidad neta (OE).

1. La edificabilidad máxima de las parcelas calificadas como «Residencial Unifamiliar Extensiva» será de 0,95 m²t/ m²s.

2. En los supuestos de agregación y/o de segregación de parcelas, se mantendrá el valor máximo de edificabilidad señalado de 0,95 m²t/ m²s.

Artículo 8.98. Patios.

Sólo se admiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en la regulación de las Condiciones de la Edificación contenidas en el Título Sexto de las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.99. Condiciones particulares de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta inclinada de teja cerámica, aunque se admite la solución de volúmenes con cubiertas planas.

4. Se atenderán a las condiciones de imagen urbana de la edificación recogidas en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.100. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico:
Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

Ninguno

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Dotacional social situado en planta baja o en edificio exclusivo.

- Garajes y aparcamientos situados en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos:

Ninguno

5. Usos prohibidos:

Los no considerados anteriormente.

6. En todo caso, deberá atenderse a las limitaciones en cuanto a implantación de usos que puedan derivarse de las afecciones correspondientes a la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 8.101. Dotación de plazas de aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, en el caso de que la parcela esté vinculada a espacio libre público o vial rodado de ancho mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros.

2. Se cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos establecidas en las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

CAPÍTULO NOVENO

Condiciones particulares de la calificación «Industrial»

Artículo 8.102. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como «Industrial» en la documentación gráfica del PGOU de Dos Torres.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso industrial, en agrupaciones o polígonos donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.103. Tipos de intervención.

Se admiten cualquier tipo de obras de las definidas en el presente documento de PGOU.

Artículo 8.104. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: trescientos (300) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que cuenten con la misma calificación y las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 8.105. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueda de dicha alineación exterior.

2. No obstante en proyectos unitarios de arquitectura que afecten a un frente completo de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del presente PGOU de Dos Torres, el citado proyecto podrá establecer un retranqueo en relación con la alineación exterior grafiada en el presente PGOU que responda a un ritmo uniforme.

Artículo 8.106. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un ochenta y cinco por ciento (85%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 8.107. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan las construcciones bajo rasante, que, en cualquier caso, cumplirán lo establecido en las Normas Generales de Usos y de la Edificación.

Artículo 8.108. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos.

2. La altura máxima en unidades métricas se fija en novecientos (900) centímetros, admitiéndose las naves que alcancen dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbre podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las Condiciones Generales de Usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

Artículo 8.109. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. No se permiten las construcciones por encima de la altura máxima fijada en el artículo anterior.

2. Sólo se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de aquellos elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 8.110. Edificabilidad neta (OE).

1. La edificabilidad máxima de las parcelas calificadas como «Industrial» será de 1,4 m²/ m²s.

2. En los supuestos de agregación y segregación de parcelas, la edificabilidad máxima tendrá el valor anteriormente señalado de 1,4 m²/ m²s.

Artículo 8.111. Patios.

1. En el caso de obras de conservación y mantenimiento y/o acondicionamiento, podrán mantenerse las dimensiones de los patios existentes, siempre que las dimensiones de los mismos aseguren, o se justifique expresamente para la actuación prevista, el cumplimiento de unas condiciones mínimas para las diferentes dependencias vinculadas a los mismos.

2. Sólo se admiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en la regulación de las Condiciones Generales de la Edificación contenidas en el Título Sexto de las Normas del PGOU de Dos Torres.

Artículo 8.112. Condiciones particulares de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre

zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. Se atenderán a las condiciones de imagen urbana de la edificación recogidas en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.113. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico:

Industrial.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes situados en planta baja o en edificio exclusivo.
- Infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo.

ficio exclusivo.

4. Usos alternativos:

- Ninguno.

5. Usos prohibidos.

Se prohíbe expresamente el uso residencial y los no considerados anteriormente.

6. En todo caso, deberá atenderse a las limitaciones en cuanto a implantación de usos que puedan derivarse de las afecciones correspondientes a la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 8.114. Dotación de plazas de aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de edificación, que deberá situarse en el interior de la parcela.

2. Se cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos establecidas en las presentes Normas del PGOU de Dos Torres.

(8.2.1) LOUA, art. 139.1.b.

(8.4.1) LOUA, art. 101.

TÍTULO NOVENO

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones generales

Artículo 9.1. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

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

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

a) En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

- Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación^(9.1.1) y por el propio Plan.

- Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística^(9.1.2) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

b) En los sectores o áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de la aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda definido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión y/o del oportuno proyecto de urbanización.

c) En los sectores o áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

d) Áreas transitorias con planeamiento de desarrollo aprobado:

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 9.2. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

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

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos^(9.2.1).

Artículo 9.3. Actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado.

1. En el PGOU de Dos Torres se prevén las siguientes Actuaciones Asistemáticas para la obtención de suelos destinados a sistemas generales:

- AASUNC-1. Sistema General de Espacios Libres calles Cantón y Tras San Sebastián.

2. En el PGOU de Dos Torres se prevén las siguientes Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada, en las que, para cada una de ellas, se define en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales.

- ARI- SUNCOD-1. Ronda Milano.

- ARI- SUNCOD-2. Magdalena.

- ARI- SUNCOD-3. Redonda.

- ARI- SUNCOD-4A. San Bartolomé A.

- ARI- SUNCOD-4B. San Bartolomé B.

- ARI- SUNCOD-4C. San Bartolomé C.

- ARI- SUNCOD-5. Junto nuevo instituto.

3. En el PGOU de Dos Torres se prevén las siguientes áreas transitorias con planeamiento de desarrollo:

- SUNCT-UE5. Cooperativa.

Artículo 9.4. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

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

2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo

para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

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

CAPÍTULO SEGUNDO

Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Artículo 9.5. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo.

2. En las áreas de reforma interior con ordenación detallada, cada una de ellas se ha delimitado en cumplimiento de la legislación urbanística vigente como área de reparto^(9.5.1). En cada una de ellas se recogen los coeficientes de ponderación de uso y tipología pormenorizados –como referencia para los planeamientos de desarrollo conforme a lo previsto en la legislación vigente^(9.5.2)–, el coeficiente de participación de los anteriores en cada área de reforma interior, y el coeficiente ponderación y el aprovechamiento medio de cada área.

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. DOS TORRES							
DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M ² TUTC/M ² S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACION			
				USO Y TIPOLOGIA	% PARTICIPACION	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACION
ARI SUNCod-1	AR-SUNC-1	0,953523	RESIDENCIAL	ENTORNO CH	57,60%	1,00	0,915200
				ENTORNO CH. VIVIENDA PROTEGIDA	42,40%	0,80	
ARI SUNCod-2	AR-SUNC-2	0,670311	RESIDENCIAL	ENTORNO CH	70,00%	1,00	0,940000
				ENTORNO CH. VIVIENDA PROTEGIDA	30,00%	0,80	
ARI SUNCod-3	AR-SUNC-3	0,755751	RESIDENCIAL	ENTORNO CH	70,00%	1,00	0,940000
				ENTORNO CH. VIVIENDA PROTEGIDA	30,00%	0,80	
ARI SUNCod-4A	AR-SUNC-4A	0,874111	RESIDENCIAL	ENTORNO CH	70,00%	1,00	0,940000
				ENTORNO CH. VIVIENDA PROTEGIDA	30,00%	0,80	
ARI SUNCod-4B	AR-SUNC-4B	0,814802	RESIDENCIAL	ENTORNO CH	70,00%	1,00	0,940000
				ENTORNO CH. VIVIENDA PROTEGIDA	30,00%	0,80	
ARI SUNCod-4C	AR-SUNC-4C	0,869923	RESIDENCIAL	ENTORNO CH	70,00%	1,00	0,940000
				ENTORNO CH. VIVIENDA PROTEGIDA	30,00%	0,80	
ARI SUNCod-5	AR-SUNC-5	0,449361	RESIDENCIAL	UNIIFAMILIAR EXTENSIVA	100,00%	1,00	1,000000

SUNCT-UE-5	AR-SUNC-UE-5	UE-5	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	100,00%	1,00	1,000000
------------	--------------	------	------------	------------	---------	------	----------

- (9.1.1) LOUA, art. 55.2
- (9.1.2) LOUA, art. 139.1.b.
- (9.2.1) LOUA, art. 110.
- (9.5.1) LOUA, art. 60.
- (9.5.2) LOUA, art. 61.4 y 5.

TÍTULO DÉCIMO

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones generales

Artículo 10.1. Definiciones y delimitación (OE).

1. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable:

SUELO URBANIZABLE				
AMBITO	AREA DE REPARTO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	APROV. MEDIO
SUS-UI-2A	AR-UI-2A	18.898,00	INDUSTRIAL	0,899000

2. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO				
AMBITO	AREA DE REPARTO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	APROV. MEDIO
SUOT-UI1	AR-UI-1	45.495,00	INDUSTRIAL	UI-1
SUOT-UI-2B	AR-UI-2B	23.230,00	INDUSTRIAL	UI-2B
SUOT-UI3	AR-UI-3	63.938,00	INDUSTRIAL	UI-3
SUOT-UR-1	AR-UR-1	29.562,00	RESIDENCIAL	UR-1

Artículo 10.2. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al Título Segundo de estas Normas.

2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria,

y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

3. Será de aplicación lo establecido en el Título Décimo Segundo de las presentes Normas referido a esta clase de suelo.

Artículo 10.3. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de Ordenación Estructural son las siguientes (OE):

- a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b) La asignación de usos globales.
- c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- d) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública^(10.3.1).
- e) Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de Ordenación Completa, son las siguientes:

a) Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:

- El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.

- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

- La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las Condiciones Generales de Edificación y Usos contenidas en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas.

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

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.

- El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

CAPÍTULO SEGUNDO

Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 10.4. Áreas de reparto y Aprovechamiento medio. (OE).

1. El Plan delimita las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(10.4.1) son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE				
AMBITO	AREA DE REPARTO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	APROV. MEDIO
SUOT-UI1	AR-UI-1	45.495,00	INDUSTRIAL	UI-1
SUOT-UI-2B	AR-UI-2B	23.230,00	INDUSTRIAL	UI-2B
SUOT-UI3	AR-UI-3	63.938,00	INDUSTRIAL	UI-3
SUOT-UR-1	AR-UR-1	29.562,00	RESIDENCIAL	UR-1
SUS-UI-2A	AR-UI-2A	18.898,00	INDUSTRIAL	0,899000

2. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el medio, el subjetivo y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

(10.3.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
(10.4.1) LOUA, art. 60.

TÍTULO DECIMOPRIMERO

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

Ámbito, régimen jurídico y zonificación

Artículo 11.1. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente^(11.1.1).

Artículo 11.2. Categorías.

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

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):

- a) S.N.U.E.P. de cauces, márgenes y riberas.
- b) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- c) S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales.

3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

- a) S.N.U.E.P. de interés ambiental.
- b) S.N.U.E.P. paisajística.
- c) S.N.U.E.P. de recursos culturales.

4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a) S.N.U. de carácter rural o natural con valor o potencial agrícola y ganadero. Dehesas.
- b) S.N.U. de carácter rural o natural con valor o potencial agrícola y ganadero. Vaquerizas.
- c) S.N.U. de carácter rural o natural con valor o potencial agrícola y ganadero.

5. Sistemas en suelo no urbanizable Se identifican los siguientes sistemas generales:

- a) Sistema de infraestructuras.
- b) Sistema de equipamientos.

Artículo 11.3. Normativa complementaria.

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

2. Según el P.E.P.M.F se encuentran catalogados como áreas a proteger en el Término Municipal de Dos Torres los siguientes espacios y bienes protegidos:

RA-1. «Río Guadalme».

Se corresponde con el ámbito catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba en la categoría de Protección Especial Compatible como parte del Complejo Ribereño de Interés Ambiental

En esta área de protección se cumplirán las determinaciones establecidas al respecto en el P.E.P.M.F. de la provincia de Córdoba.

Artículo 11.4. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística^(11.4.1):

- Utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística^(11.4.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles^(11.4.3), considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

- a) La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
- b) Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
- c) La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d) Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- e) Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:

a) Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)

- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.

- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.

- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

b) Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.

- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.

- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.

- Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

- Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente suscepti-

ble de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 11.8 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente^(11.4.4).

Artículo 11.5. Régimen urbanístico.

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

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística^(11.5.1).

2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE):

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

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

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística^(11.5.2).

Artículo 11.6. Garantía y prestación compensatoria.

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística^(11.6.1).

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación^(11.6.2), el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 11.7. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE).

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente^(11.7.1).

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

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

3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística^(11.7.2).

Artículo 11.8. Formación de nuevos asentamientos. (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(11.8.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

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

a) Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b) Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c) Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones generales de implantación

Artículo 11.9. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

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

a) Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser necesarios para el funcionamiento de la explotación agraria.

b) Usos autorizables: Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

c) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

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

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

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

Artículo 11.10. Condiciones generales de implantación

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

a) Las condiciones generales del presente Capítulo.

b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo Tercero del presente Título.

c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en el presente Título.

d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

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

Artículo 11.11. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

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

a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b) Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el Capítulo Tercero de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.

c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

f) Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar

mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

Artículo 11.12. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

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

a) La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

b) La edificación existente deberá poseer una antigüedad mínima de 50 años, debiendo justificarse mediante certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

c) Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

d) La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

Artículo 11.13. Cierres de finca.

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

2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Artículo 11.14. Vertidos y otras afecciones medioambientales.

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

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

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

4. Será de aplicación lo establecido en el Título Décimo-segundo de las presentes Normas referido al suelo no urbanizable.

CAPÍTULO TERCERO

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 11.15. Edificación Agrícola.

1. Definición.

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

2. Implantación.

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

a) Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Regadío: 0,25 hectáreas.

- Secano: 2,5 hectáreas.

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

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

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

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.

- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.

- Identificación en documentos cartográficos oficiales.

- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

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

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

3. Usos.

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

a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias

b) Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

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

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: una o dos plantas.

b) Separación a linderos.

- Parcela de regadío: 5 m.

- Parcela de secano: 50 m.

c) Ocupación: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 0,5% de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será inclinada y de teja.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 11.16. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

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

2. Implantación.

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

3. Usos.

a) Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

b) Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras)

c) Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

d) Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

e) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

f) Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

g) Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

h) Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

i) Aeropuertos y helipuertos.

j) Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

b) Separación a linderos: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

5. Tramitación.

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración^(11.16.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal^(11.16.2).

Artículo 11.17. Instalación agropecuaria.

1. Definición.

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

2. Implantación.

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

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 6.000 m².

3. Usos.

a) Granjas avícolas, piscícolas y cunícolas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.

b) Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.

c) Aserraderos y explotaciones forestales.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) Altura: justificadamente, la que necesite la instalación.

b) Ocupación: as edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público^(11.17.1).

Artículo 11.18. Vertedero.

1. Definición.

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

2. Implantación.

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

a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

d) Parcela mínima. No se establece.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (carteras, graveras...).

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

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

3. Usos.

a) Vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

b) Vertederos de escombros y restos de obras.

c) Estercoleros.

d) Vertederos de chatarras.

e) Cementerios de coches.

f) Balsas de alpechín.

g) Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.

h) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

4. Condiciones particulares de la instalación.

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

a) Altura: una planta.

b) Separación a los linderos: 10 m.

c) Cerramiento de parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de

continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.14.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(11.18.1).

Artículo 11.19. Instalaciones extractivas.

1. Definición.

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

2. Implantación.

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

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiera a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo industria (artículo 11.23).

3. Usos.

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

4. Condiciones particulares de la instalación.

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

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

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

a) Altura: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

b) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 11.11.

c) Infraestructuras y dotaciones: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la

explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

d) Cese de las explotaciones: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(11.19.1).

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

Artículo 11.20. Instalaciones naturalistas o recreativas.

1. Definición.

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

2. Implantación.

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

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

b) Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalistas: No se establece.
- Adecuaciones recreativas: No se establece.
- Parque rural: 20 ha.
- Instalación de ocio: No se establece.
- Complejos de ocio: 2 ha.

3. Usos.

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

b) Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

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

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

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

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

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

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

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura:

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

b) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

c) Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalistas: 1%.
- Adecuaciones recreativas: 1%.
- Parque rural: 2%.
- Instalación de ocio: 5%.
- Complejos de ocio: 5%.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(11.20.1), a excepción de las adecuaciones naturalistas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 11.21. Establecimientos turísticos.

1. Definición.

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

2. Implantación.

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

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 500 m.

c) Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.a) de este artículo: 3 hectáreas.

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.a del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.

En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

3. Usos.

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

- 1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

- 2.ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.

- 3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

- 4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

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

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

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.

b) Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(11.21.1).

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

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d) La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e) Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 11.22. Edificación Pública.

1. Definición.

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

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias

mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: No se establece.

3. Usos.

a) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

b) Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

c) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d) Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.

e) Centros sanitarios y hospitalarios.

f) Cementerios.

g) Equipamiento social.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b) Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 20 m. de los linderos de la parcela.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

d) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 20% como máximo de la superficie de la parcela.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(11.22.1), salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 11.23. Industria.

1. Definición.

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

2. Implantación.

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

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: 10.000 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m².

3. Usos.

a) Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración

aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m². Podrán albergar una vivienda para guarda.

b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c) Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica.

d) Plantas de energía solar.

e) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).

f) Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

b) Separación a linderos: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.

c) Ocupación. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:

- En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del 40%.

- En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(11.23.1).

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas

utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

Artículo 11.24. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

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

2. Implantación.

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

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

c) Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: 3 ha.

- Cultivos de secano: 3,5 ha.

- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

d) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3. Usos.

Vivienda agraria.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: una o dos plantas (7,00 m).

b) Ocupación: la superficie máxima edificada será de 150 m².

c) Separación a linderos: 10 m.

d) Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.

e) Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f) Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g) Cerramiento de parcela: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este Título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público^(11.24.1).

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

Artículo 11.25. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

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

2. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

3. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a) De superficie:

- Carreteras.

b) Aéreas:

- Líneas de alta tensión.

- Líneas telefónicas.

- Instalaciones de la red de telecomunicaciones.

c) Subterráneas.

- Redes de agua.

- Emisarios.

- Gasoductos y oleoductos.

- Otras conducciones.

d) Parques eólicos.

4. Condiciones de específicas para las infraestructuras de superficie.

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

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

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

5. Condiciones de específicas para las infraestructuras subterráneas.

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

6. Tramitación.

Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística^(11.25.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal^(11.25.2).

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se considerarán actuaciones de interés público^(11.25.3).

CAPÍTULO CUARTO

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 11.26. Suelo no urbanizable de especial protección. Cauces, márgenes y riberas. (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente^(11.26.1), las aguas su-

perforiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

b) Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

2. Para todos los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 10m de anchura a cada lado del cauce (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), en la que es de aplicación el régimen particular definido en este artículo.

3. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

4. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) Permitidos.

- Edificación agrícola.

b) Autorizables.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

c) Prohibidos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales: el resto.

Artículo 11.27. Suelo no urbanizable de especial protección. Vías pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación^(11.29.1).

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental^(11.29.2).

4. Las vías pecuarias que afectan al término municipal de Dos Torres son las que a continuación se enumeran (entre paréntesis se indica su anchura legal):

- Cañada Real de La Mesta (75,22 m).

- Cañada Real Soriana (75,22 m).

- Vereda de Córdoba a Almadén (20,89 m).

- Vereda de Hinojosa del Duque por Villarlalto (20,89 m).

- Vereda de Hinojosa a Pozoblanco (20,89 m).

- Colada de Dos Torres a la Estación de Pedroches 1.º tramo (3,5 m).

- Colada de Dos Torres a la Estación de Pedroches 2.º tramo (13,37 m).

- Colada de Pozoblanco 1.º tramo (37,61 m).

- Colada de Pozoblanco 2.º tramo (13,37 m).

- Colada de Espiel (13,37 m).

- Colada de El Viso a El Guijo (13,37 m).

- Colada de Dos Torres a El Viso (13,37 m).

- Colada de La Pasadilla (13,37 m).

- Colada de El Guijo a Santa Eufemia (13,37 m).

- Colada de Torrecampo a Pozoblanco (8 m).

5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a) Permitidos.

- Ninguno, salvo los contemplados en el apartado 2 de este artículo.

b) Autorizables.

- Infraestructuras territoriales

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.

c) Prohibidos.

- Edificación agrícola.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 11.28. Suelo no urbanizable de especial protección. Infraestructuras territoriales (OE).

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. En el ámbito del presente PGOU de Dos Torres, se diferencian las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección. Sistema viario o de comunicaciones:

Se distinguen los siguientes tipos de viarios:

- Estructura viaria de primer orden (carreteras nacionales y autonómicas).

- Estructura viaria de segundo orden (carreteras comarcales y locales):

- Red de caminos principales y secundarios.

3. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial. Para las subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección del sistema viario será de aplicación la vigente Ley de Carreteras y/o las diferentes legislaciones sectoriales de afección, que en función de su naturaleza y/o dominio.

CAPÍTULO QUINTO

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por planificación urbanística

Artículo 11.29. Suelo no urbanizable de especial protección de interés ambiental (OE).

1. Constituyen este tipo de suelo los terrenos incluidos en esta categoría en el plano de Ordenación Completa referido al

término municipal de Dos Torres. Se corresponde con el ámbito catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba como parte del Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA.1. «Río Guadalmez».

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

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

a) Permitidos.

- Edificación agrícola.

b) Autorizables.

- Instalación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública.

- Industria.

Este ámbito se encuentra incluido en el Lugar de Interés Comunitario (LIC) de código ES 6130004, denominado Río Guadalmez, por lo que le son de aplicación las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE. Estos lugares contribuyen al mantenimiento de la diversidad biológica y a mantener o restablecer un tipo de hábitat natural de los que se citan en el anexo I o una especie de las que se enumeran en el anexo II del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, en un estado de conservación favorable y que contribuye a la coherencia de la Red Natura 2000.

Artículo 11.30. Suelo no urbanizable de especial protección paisajística (OE).

1. Constituyen este tipo de suelo los terrenos incluidos en esta categoría en el plano de Ordenación Completa referidos al término municipal de Dos Torres, y que se corresponden con un ámbito de terrenos delimitado entre la Calzada de Santa Brígida, la nueva ronda viaria prevista al oeste y norte del núcleo urbano, y el límite del suelo urbano de Dos Torres.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene por objeto la restitución de su identidad natural ante los valores paisajístico con los que cuenta por su proximidad y colindancia con el Conjunto histórico de Dos Torres, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

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

a) Permitidos.

- Ninguno, salvo los contemplados en los apartados 1 y 2 de este artículo.

b) Autorizables.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativa-

mente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Infraestructuras territoriales.

- Edificación pública: sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.

c) Prohibidos.

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Instalación agropecuaria.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública: el resto.

- Industria.

Artículo 11.31. Suelo no urbanizable de especial protección. Recursos Culturales (OE).

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

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

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

a) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Córdoba no incluidos en otras categorías:

Y.1. Carretera de Pozoblanco, km 8.

Y.2. Calzada de Santa Brígida.

Los elementos de la relación anterior que no se encuentran georeferenciados por la administración competente en materia de cultura no se grafían en el plano de Ordenación Completa.

b) Patrimonio arquitectónico. Se recogen los incorporados al Catálogo del patrimonio edificado del Plan:

1. Convento de San Juan de la Penitencia.

c) Patrimonio arquitectónico: Arquitectura rural de interés, no incluidos en otras categorías e incorporados en el Catálogo del Plan:

C.1. Casa del Coronar.

C.2. Cortijo de los Llanos o el Baldío.

C.3. Casa de los Hortales.

C.4. Casa de las Doscientas.

C.5. Cortijo de Don José Benito.

C.6. Cortijo del Escribano.

C.7. Cortijo de la Venta del Carmen.

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

a) Patrimonio arqueológico:

Dado su limitado interés o deficiente estado de conservación (incluso desaparición), el Plan señala un perímetro cauteloso de 100 m de radio medido desde el punto de georeferenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a

licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.

b) Patrimonio arquitectónico:

El régimen de autorización de actuaciones es el que se recoge en las Normas de Protección del Patrimonio y en el Catálogo del presente PGOU de Dos Torres.

CAPÍTULO SEXTO

Normas específicas del suelo no urbanizable de carácter rural o natural

Artículo 11.32. Normas específicas del suelo no urbanizable de carácter rural o natural con potencial agrícola y ganadero. Dehesas.

1. Se integran en este tipo de suelo los espacios de dehesa y encinares ubicados en el término municipal, que se corresponden con las zonas grafiadas con dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referidos al término municipal en el PGOU de Dos Torres.

Los suelos incluidos cumplen una doble función: por un lado, constituyen un espacio productivo agrario; por otro, conforman un espacio seminatural que presta importantes funciones ambientales (soporte de biocenosis naturales, mantenimiento de la biodiversidad, sustento de la vida animal silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.)

Se trata de un ecosistema modélico en cuanto a la interrelación hombre-naturaleza, en la que el planeamiento debe velar por la compatibilización entre el desarrollo de usos y actividades humanas con la preservación de los caracteres y valores definitorios del mismo; siendo fundamental para la consecución de este objetivo la conservación del arbolado de encinas y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este paisaje agrario singular al tiempo que la explotación económica de sus recursos. Dada la importante extensión superficial de la dehesa en el municipio se entiende que debe atender la posible implantación de otros usos no estrictamente agropecuarios, como los recreativos, turísticos y equipamientos.

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

a) Permitidos.

- Edificación agrícola.

b) Autorizables.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero (sólo estaciones de transferencia).

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural».

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de «campamentos de turismo o campings» y «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural». El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Edificación pública: sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.

- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural»

- Vivienda vinculada a fines agrarios

- Infraestructuras

c) Prohibidos.

- Vertedero: el resto.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública: el resto.

- Industria: el resto.

Artículo 11.33. Normas específicas del suelo no urbanizable de carácter rural o natural con potencial agrícola y ganadero. Vaquerizas.

1. Se corresponde con una pequeña zona colindante con la cercana localidad de El Viso, con algunas semiestabulaciones de ganado vacuno explotadas familiarmente, en donde todavía perviven espacios de dehesas y encinares, que se corresponde con las zonas grafiadas con dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referidos al término municipal en el PGOU de Dos Torres.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este paisaje agrario al tiempo que la explotación económica de sus recursos. Se entiende que debe atender también a la posible implantación de otros usos no estrictamente agropecuarios, como los recreativos, turísticos y equipamientos.

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

a) Permitidos.

- Edificación agrícola.

b) Autorizables.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero (sólo estaciones de transferencia).

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural».

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de «campamentos de turismo o campings» y «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural». El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Edificación pública: sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.

- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras.

c) Prohibidos.

- Vertedero: el resto.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública: el resto.

- Industria: el resto.

Artículo 11.34. Normas específicas del suelo no urbanizable de carácter rural o natural con potencial agrícola y ganadero.

1. Conforman el conjunto de terrenos incluidos en esta clasificación de suelo no urbanizable del término municipal de Dos Torres que no forman parte de las categorías no definidas anteriormente, que se destina a la explotación agrícola y/o ganadera, y que se corresponde con las zonas grafiadas para dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referidos al término municipal en el PGOU de Dos Torres.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este paisaje agrario, caracterizado por la baja capacidad productiva del suelo, ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, su carácter limítrofe con el núcleo urbano y la relativamente buena accesibilidad. Ello le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones con respecto a otras zonas del territorio municipal.

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

a) Permitidos.

- Edificación agrícola.

- b) Autorizables.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Instalación agropecuaria.
 - Vertedero son autorizables los usos «vertederos de escombros y restos de obras», «vertederos de chatarras» y «plantas de transferencia».
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria: sólo el uso de «industrias vinculadas al medio rural» y «otras industrias».
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Infraestructuras territoriales.
- c) Prohibidos.
- Vertedero: el resto.
 - Industria: el resto.

CAPÍTULO SÉPTIMO

Condiciones particulares de los sistemas en suelo no urbanizable

Artículo 11.35. Normas específicas de los sistemas en suelo no urbanizable.

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistemas en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título Segundo de estas Normas. Los suelos afectados quedan identificados en el plano de Ordenación Estructural y en el de Ordenación Completa.

2. Se identifican los siguientes tipos de Sistemas:

- a) Sistema de infraestructuras.
- (2) Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR). (Sistema general) (OE).
 - (3) Centro Comarcal de Residuos Sólidos. (Sistema general) (OE).
- b) Sistema de equipamientos.
- (1) Cementerio de Dos Torres (Sistema general) (OE).
 - (4) Ermita de San Sebastián.
 - (5) Pozo de Nieve.

3. Para el Sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

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

CAPÍTULO OCTAVO

Actuaciones previstas en suelo no urbanizable

Artículo 11.36. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas generales en suelo no urbanizable.

A continuación se enumeran las Actuaciones Asistemáticas previstas en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de terrenos destinados a sistemas, que se fijan en el presente PGOU de Dos Torres.

AASNU-1. Viario ronda este de Dos Torres.

- (11.1.1) Ley 6/1998 LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.1.
- (11.4.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
- (11.4.2) LOUA, arts. 42.2 y 3.
- (11.4.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
- (11.4.4) Ley 6/1998 LRSV, art. 20.1 y LOUA, art. 57.
- (11.5.1) LOUA, art. 52.1.
- (11.5.2) LOUA, art. 52.1.
- (11.6.1) LOUA, art. 52.4.
- (11.6.2) LOUA, art. 52.4.

- (11.7.1) Ley 6/1998 LRSV, art. 20.1 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art. 25) y art. 68.
- (11.7.2) LOUA, art. 67.
- (11.8.1) LOUA, art. 52.6.a).
- (11.16.1) LOUA, art. 170.2.
- (11.16.2) LOUA, art. 52.1.B.e).
- (11.17.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (11.18.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (11.19.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (11.20.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (11.21.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (11.22.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (11.23.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (11.24.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (11.25.1) LOUA, art. 170.2.
- (11.25.2) LOUA, art. 52.1.B.e).
- (11.25.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (11.26.1) R.D.L. 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Andaluces.

TÍTULO DECIMOSEGUNDO

NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 12.1. Disposiciones de carácter general.

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.4 del Reglamento de Evaluación Ambiental, el cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental no eximirá de la obtención de las demás autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos exigibles con arreglo a la legislación especial y de Régimen Local.

2. Las empresas o actividades que pretendan implantarse en el núcleo urbano o en los polígonos s, y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94, de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la misma.

3. Todas las industrias que pretendan ubicarse en los polígonos tendrán que estar a lo dispuesto por la legislación ambiental, fundamentalmente en lo referente a la gestión y producción de residuos peligrosos, vertidos de toda índole, así como a la emisión de contaminantes a la atmósfera sea cual sea su naturaleza.

4. Ninguna de las actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental licencia de obras sin la previa Declaración de Impacto o Informe Ambiental favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

5. Aquellas actividades que se encuentren incluidas en el Anexo 1 de la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación, deberán obtener la preceptiva Autorización Ambiental Integrada conforme a lo establecido en el artículo 2 de la citada normativa.

6. Las obras de ejecución de las propuestas urbanizadoras de los suelos urbanizables deberán tener un carácter autocontenido, es decir, todas sus acciones se tendrán que realizar en el interior de su perímetro. En caso de no ser así deberá justificarse forzosamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.

7. Los materiales de préstamo que se utilicen en las obras de urbanización deberán proceder de canteras legalizadas.

8. Las actuaciones que afecten a cauces fluviales deberán contar con la autorización del Órgano de Cuenca.

9. Una vez se haya producido el replanteo del trazado de solares y viarios, y se conozcan tanto los movimientos de tierras que conllevarán cada una de las obras y las instalaciones auxiliares, así como las alteraciones directas o indirectas con incidencia ambiental producidas (incluyendo datos como la definición de las zonas de acceso de la maquinaria y del per-

sonal, zonas de acopios de materiales, etc.), se emplearán las medidas protectoras y correctoras específicas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como el Plan de Vigilancia Ambiental. Deberán tenerse en cuenta estas prescripciones desde el inicio de la ejecución de las labores de las obras de urbanización de cada sector.

CAPÍTULO SEGUNDO

Disposiciones relativas al suelo urbano y urbanizable

Artículo 12.2. Disposiciones de carácter general.

1. En todos los ámbitos de suelo urbano que el planeamiento general se desarrolle al nivel de planeamiento parcial, deberán incluirse las determinaciones ambientales que para el mismo se establezcan.

2. Todas las medidas correctoras y protectoras aplicables a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

3. El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

4. Se adoptarán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

5. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

6. El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías. En cuanto a las construcciones que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente.

Artículo 12.3. Protección del ambiente atmosférico.

1. Todas las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que aparecen recogidas en el Anexo 1 del Decreto 74/1996 por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, deberán atenerse a los límites de emisiones establecidos en el Decreto 833/75, así como en cualquier modificación o adición posterior total o parcial de esta normativa.

2. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores se analizarán y se marcarán las medidas a adoptar para cumplir con lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (en lo que se refiere a materia), así como en la Ley 38/72, Decreto 833/75 que la desarrolla y Orden de 18.10.76, y posteriores modificaciones.

3. Igualmente en el proyecto de urbanización, y en lo que se refiere a energía, se deberán observar las prescripciones contempladas en el Decreto 326/2003, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en el que se establecen entre otras las medidas necesarias para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación acústica por ruidos y vibraciones.

4. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

5. Para prevenir la emisión excesiva de gases contaminantes y ruidos producidos por los vehículos y maquinaria implicados en la ejecución del proyecto, se realizará un adecuado mantenimiento de los mismos, con revisiones periódicas que garanticen su buen funcionamiento.

6. Los aparatos y las instalaciones de iluminación han de estar diseñados, instalados y contar con los componentes necesarios para prevenir la contaminación lumínica y favorecer el ahorro, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía, distribuyendo la luz de la manera más efectiva y utilizando una cuantía mínima de luz que satisfaga los criterios de iluminación.

Artículo 12.4. Protección de las Aguas superficiales y subterráneas.

1. Para evitar cualquier tipo de contaminación durante la fase de construcción y la de funcionamiento queda prohibido el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras de urbanización y construcción de instalaciones, así como cualquier otro tipo de vertido de productos o materiales incluidos en el catálogo de Residuos Peligrosos que establece la legislación vigente, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames o se realice en talleres apropiados.

2. Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

3. Previo al desarrollo de los sectores se deberá contar con disponibilidad de recursos hídricos para las zonas de crecimiento propuestas, con informe al respecto del Organismo competente, a fin de que quede plenamente garantizado el suministro para los sectores futuros y resto de la comarca. Este informe se incorporará al documento de planeamiento y tendrá carácter vinculante.

4. Las aguas residuales que se generen en el nuevo suelo apto para urbanizar se conectarán a la red de saneamiento municipal. Todas las edificaciones se conectarán a dicha red, de forma que no exista ningún efluente incontrolado.

5. No se podrá dar Licencia mientras que las parcelas no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento. En este sentido no se admite el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo.

Artículo 12.5. Residuos.

1. Los Planes de desarrollo del Planeamiento Urbanístico y Proyectos de Urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

2. Se exigirá a los contratistas que el origen del material de Préstamo para rellenos sea de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

En cualquier caso, se observarán las prescripciones establecidas en la Ley 10/1998 básica de Residuos y el Real Decreto 833/1988 por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, así como en sus posteriores adiciones o modificaciones totales o parciales.

Igualmente, se observarán las prescripciones de la Ley 11/1997 de Envases y Residuos de envases y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, cuyo objetivo es la prevención y reducción del impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases.

3. Los materiales y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas; estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.

4. El Ayuntamiento de Dos Torres garantizará la limpieza viaria, la recogida de R.S.U., así como el resto de servicios municipales en la ampliación del suelo urbanizable que supone la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística.

5. Según dispone el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de los residuos peligrosos.

Artículo 12.6. Protección de suelos.

1. A efectos de lo previsto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados, previo al desarrollo de cualquier actuación urbanística objeto del presente expediente, y en el caso de haberse llevado a cabo en algún tiempo dentro de los límites de la actuación alguna actividad de las enumeradas en el anexo I de dicho Real Decreto, se solicitará conformidad a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente para poder llevar a cabo dicha actuación.

2. Se deberá garantizar la protección del suelo frente a vertidos de aceites, grasas y combustibles antes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras, debiéndose realizar estas operaciones en talleres autorizados o en zonas acondicionadas a tal efecto. A este respecto, los proyectos de urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado e indicar el lugar seleccionado para el cambio de aceite de dicha maquinaria.

Así mismo, el Proyecto de Urbanización deberá contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

3. La retirada del suelo fértil que vaya a ser utilizado en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de las áreas degradadas o de las zonas verdes de los espacios libres, se efectuará de forma adecuada para garantizar su viabilidad con vistas a su uso posterior. En este sentido, se acopiará en montones de altura inferior a 2 metros y en caso de que el tiempo de acopio sea superior a seis meses se le realizarán los tratamientos adecuados para conservar su capacidad agrológica.

4. Los Proyectos de urbanización deberán incluir un Estudio Geotécnico, que por la normativa urbanística son de

obligada redacción, que incluya un análisis preciso de la capacidad de carga.

Artículo 12.7. Tratamiento de aguas residuales.

1. Cualquier suelo urbanizable residencial o industrial no conectado con la red de saneamiento municipal, deberá prever la construcción de una nueva depuradora para sus aguas residuales o la ampliación del sistema de colectores para verter sus aguas a la red de saneamiento municipal. El tipo de depuradora que se proyecte deberá realizarse en función de la clase dominante de industrias que pretendan instalarse.

2. No se podrá dar licencia sin contar previamente con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiéndose el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo. Todas las actividades que se emplacen en los polígonos industriales se conectarán a la red de saneamiento y depuración de los polígonos.

3. En el caso de que los efluentes industriales, por sus características físico-químicas no puedan verterse directamente a la red de saneamiento, será de aplicación el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que especifica que los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo.

4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.

5. Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del planeamiento para cualquier categoría de suelo; incluirán el trazado y características de las redes de servicios, entre ellas, las de saneamiento, depuración y de abastecimiento de agua potable. Todas las edificaciones deberán conectarse a dichas redes, de manera que no exista ningún efluente incontrolado.

6. Sería conveniente que en los nuevos crecimientos la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispusiera de sistema separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa.

7. Los lodos residuales que se generen en el proceso de depuración deberán ser caracterizados de manera que si resultaren peligrosos deberán ponerse a disposición de gestores autorizados.

8. Para evitar cualquier tipo de contaminación durante la fase de construcción, queda prohibido el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras, así como de cualquier otro tipo de vertido de productos o materiales incluidos en el catálogo de Residuos Peligrosos que establece la legislación vigente.

Artículo 12.8. Geología y Geomorfología.

1. Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. Las urbanizaciones se acomodarán en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. Así mismo, los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Artículo 12.9. Riesgos naturales.

1. Cuando sean previsibles problemas debido a inundaciones, movimientos de ladera, expansividad, hundimientos,

subsidiarias o colapsos, y siempre que no exista alternativa de localización, la viabilidad de la actuación quedará condicionada al resultado del correspondiente estudio geotécnico. Análogamente, en las zonas susceptibles de inundación se realizará un estudio hidrológico que permita establecer las medidas de protección necesarias para evitar riesgos de inundación o cualquier otra afección.

2. Se deben adoptar precauciones durante la fase de obras de urbanización para evitar fomentar o inducir procesos erosivos.

Artículo 12.10. Paisaje y Vegetación.

1. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

2. El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas. En cuanto a las construcciones que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas sean debidamente terminadas.

3. Se deberá proceder a la canalización subterránea de la red eléctrica y de alumbrado a fin de que queden ocultas las líneas de suministro hasta el punto de acometida de cada parcela, mejorando de este modo la percepción visual del núcleo urbano.

4. Suelo Urbano:

Se deberá proteger en todo momento aquellos elementos arbóreos o arbustivos en Suelo Urbano, que por su edad, tamaño, forma, interés cultural o rareza revistan especial interés, dotándolos de medidas para su conservación y puesta en valor de su singularidad.

Se procurará evitar daños producidos por camiones y maquinaria motivados por una mayor comodidad en las maniobras, toma de atajos o por desconocimiento de la importancia de los recursos que están manipulando. Será necesario que existan zonas controladas de aparcamiento, limpieza, casetas de obra, reparaciones u otros usos, en lugares en los que no se perjudique la vegetación más significativa.

Para los ejemplares que, revistiendo alguna entidad (árboles o arbustos en su mayoría), esté presente en los sectores en Suelo Urbano que han sido propuestos ejecutar desde el Planeamiento de Desarrollo (Áreas de Reforma Interior), se recomienda que se mantengan en la parcela o que en caso que esto no sea factible, sean cedidos al Ayuntamiento para su trasplante a algún espacio verde de la localidad.

No se recomienda la creación de espacios con césped debido a su exigente cuidado y la gran cantidad de agua necesaria para su mantenimiento. En el caso de diseñar zonas ajardinadas, se deberá optar por la implantación de especies herbáceas tapizantes adaptadas, al régimen climático mediterráneo y resistentes a condiciones de sequía, utilizando a ser posible, especies autóctonas.

5. Suelo Urbanizable:

En los sectores de Suelo Urbanizable se deberá examinar la vegetación natural existente, antes de proceder al diseño pormenorizado de los mismos. Por lo tanto se pondrá especial atención en la integración de la vegetación que revista alguna entidad a la hora de proyectar la ubicación de dotaciones, infraestructuras, zonas ajardinadas/áreas verdes así como acerado y glorietas y demás equipamientos, para el sector en cuestión y de forma previa a la transformación del suelo. Ello favorecerá de forma directa la calidad visual y el ulterior bienestar social en las áreas de crecimiento y en el conjunto del casco urbano.

En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

Para las zonas forestales del municipio, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/92, de 15 de junio, forestal de Andalucía. Por ello cualquier actuación que se quiera realizar, incluida la extracción de áridos, deber contar preceptivamente con autorización de la Administración Forestal de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 12.11. Compatibilidad de usos.

1. En lo que respecta a la compatibilidad entre el uso industrial y el uso dotacional o residencial cuando se ubican en zonas próximas entre sí, se deberá concretar el tipo de uso industrial a desarrollar en cada sector para que sea compatible realmente con las dotaciones o zonas residenciales, de forma que se garantice el cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación en materia de ruidos, residuos, emisiones, vertidos, etc. Este aspecto se recogerá específicamente en la normativa urbanística del Documento de Planeamiento.

2. Las instalaciones futuras que se pretendan implantar en el sector de estudio y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la misma.

Artículo 12.12. Criterios de sostenibilidad.

El Ayuntamiento promoverá que para las actividades que se implanten en el municipio se adopten en lo posible medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (Gas, gasolina libre de plomo, etc).
- Aprovechamiento de energías alternativas.
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

Artículo 12.13. Medidas específicas para los polígonos industriales.

1. En las zonas que lindan con canales de tráfico se ubicarán las empresas con menor actividad productiva, creando así una «fachada» en el área industrial.

2. Dentro del suelo industrial deberá establecerse la compatibilidad de usos entre las propias industrias.

3. El Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, dispone que en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con automatización para la gestión de los residuos peligrosos.

4. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del Plan Parcial o en el período de explotación, debe gestionarse de acuerdo con la legis-

lación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley 1986 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Decreto 925/97, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento anterior.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Unidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley de 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos
- Real Decreto 1481/01, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de Residuos mediante depósito en vertedero.

5. Los residuos procedentes de envases, deben gestionarse de acuerdo con la Ley 11/97, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y Reglamento que la desarrolla, R.D. 782/1998, de 30 de abril.

6. Si el sector industrial está en posición de borde, en el Plan Parcial se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

Artículo 12.14. Condiciones Relativas a Sistemas Generales, Locales e Infraestructuras.

1. No se utilizarán construcciones cuyas cubiertas puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

2. La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrirse de la manera más adecuada a la estética urbana y preferentemente mediante canalización subterránea.

3. Los accesos a las nuevas propuestas urbanizables, se deberán adecuar convenientemente, de forma que en todo momento se garantice la seguridad de los peatones, así como de cualquier usuario que circule por esta zona.

4. El diseño y trazado de los viales a desarrollar ha de posibilitar la existencia de vías de evacuación.

Artículo 12.15. Plan de Integración y Recuperación.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Integración- Recuperación Ambiental y Paisajística, para que antes del replanteo de la obra queden establecidas las medidas preventivas y correctoras necesarias, con el objeto de integrar en el entorno la actuación en su conjunto y para devolver a los terrenos externos afectados por las obras el aspecto y la apariencia iniciales. Este Plan deberá abarcar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis del ámbito de la actuación y de las áreas externas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Destino de los escombros que se generen.
- Procedencia de los materiales de relleno necesarios.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en el ámbito de la actuación y en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que

adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

- Accesos y vías abiertas para la obra, restauración y vuelta a su estado original.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

- No se admitirá el uso de fosa séptica en Suelo Urbano y Urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general.

2. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico- administrativas, de obras y servicios.

CAPÍTULO TERCERO

Disposiciones relativas al Suelo No Urbanizable

Artículo 12.16. Disposiciones de carácter general en Suelo No Urbanizable.

Con carácter general en todo el suelo No Urbanizable, el Ayuntamiento de Dos Torres debe establecer las siguientes medidas:

a) Condiciones para la defensa y recuperación de los valores naturales y los usos tradicionales del suelo rústico y del mantenimiento del carácter excepcional de las implantaciones, construcciones o instalaciones en dicho medio.

b) Condiciones a que deben sujetarse las infraestructuras, construcciones e instalaciones, para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, y medidas que deban adoptarse para proteger y, en su caso, restaurar los valores singulares de las diferentes categorías de suelo rústico, con especial atención a los espacios naturales protegidos, áreas de sensibilidad ecológica y zonas con suelos agrícolas productivos

c) Condiciones para evitar la inducción a la creación de nuevos asentamientos, con especial vigilancia sobre la apertura de nuevos caminos, vigilancia sobre la segregación y/o parcelación con cualquier finalidad urbanística del Suelo No Urbanizable. A este respecto, el Ayuntamiento velará para que las autorizaciones y licencias a actividades compatibles en el suelo adscrito a la categoría de No Urbanizable se ajusten a lo dispuesto en la normativa urbanística y en el documento de planeamiento, siempre bajo la premisa de necesidad real de ocupación de ese suelo y disponibilidad futura de recursos.

Artículo 12.17. Sistema Hidrológico.

1. En suelo no urbanizable, tan sólo y como excepción debidamente justificada, se admitirá el uso de fosa séptica en los casos en que por el carácter extensivo de las edificaciones lo autoricen los Servicios Técnicos de la Corporación Municipal.

2. Si el vertido no se efectuase al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce públicos, deberá autorización de la Confederación Hidrográfica.

3. Se deberá establecer para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más o caso, deberán cumplirse las determinaciones del Real Decreto Legislativo Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y demás legislación vigente.

4. Se establecerá un control sobre los desechos procedentes de las actividades agroganaderas y para impedir resi-

duos urbanos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.

5. Queda prohibida la construcción de pozos negros, debiéndose promover la desaparición de los ya existentes.

Artículo 12.18. Residuos.

1. Se controlará la ausencia de residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios que pudieran emplazarse en las parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable.

2. Se determinarán mecanismos precisos para evitar el vertido de residuos de forma ilegal. De este modo la gestión de los RSU se someterá a lo previsto en el Plan Director de Residuos sólidos Urbanos de la provincia y legislación sectorial vigente.

3. En cualquier caso en la licencia de obras figurará el destino final de dichos residuos.

Artículo 12.19. Suelos.

1. Se impedirán los desmontes y la desaparición de la vegetación en la realización de construcciones en los suelos muy erosionados. A tal efecto, en aquellas obras que conlleven movimientos de tierras, deberá aportarse, conjuntamente con la licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

2. La tierra procedente de desmontes se utilizará para relleno de bancales, en su caso, o para proceder a la revegetación de los terrenos o, en el caso de no ser adecuada para ello, se retirará a vertedero controlado.

Artículo 12.20. Prevención y lucha contra incendios.

Según lo previsto en el art. 50 de la Ley 5/99, de prevención y lucha contra los incendios forestales, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo como terreno forestal. A este respecto y según dicha ley, durante todo el año de forma general y en especial en la época estival, y desde el momento en que se activen dispositivos contra incendios de la Consejería de Medio Ambiente, a fin de prevenir la iniciación o propagación de incendios forestales se deberán seguir las pautas marcadas por la ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios forestales. Por ello, en las actuaciones en Suelo Urbano, Urbanizable o No Urbanizable que supongan un riesgo potencial en la creación y/o propagación de incendios forestales se deberá contar con un Plan de Autoprotección, con arreglo a lo dispuesto en la legislación anteriormente mencionada.

Artículo 12.21. Vegetación.

En Suelo No Urbanizable será de especial atención 10 referente a aquellos espacios naturales protegidos por la legislación sectorial, como las riberas de río y arroyos, así como las zonas forestales del municipio, de acuerdo con la Ley 2/92, de 15 de junio, forestal de Andalucía. Por ello cualquier actuación que se quiera realizar, incluida la extracción de áridos, deber contar preceptivamente con autorización de la Administración Forestal de la Consejería de Medio Ambiente.

Asimismo, la Delegación de Medio Ambiente propone a la Corporación Local desarrollar un procedimiento, que incorporado al Plan General o abordado desde el Planeamiento de Desarrollo, ayude a garantizar la conservación de setos vivos que, como linderos, herrizas, etc., permiten diversificar el paisaje rural, mediante la protección y recuperación de enclaves forestales en zonas eminentemente agrícolas, de acuerdo con las estrategias y directrices del Plan Forestal Andaluz.

Artículo 12.22. Fauna.

1. Los cerramientos de las parcelas, deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

2. En la ejecución de nuevas vías de acceso se establecerán pasos artificiales de fauna si las mismas se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

3. Se evitará la desaparición de las áreas de vegetación autóctona a efectos de no provocar la migración de la fauna a otros territorios.

CAPÍTULO CUARTO

Programa de vigilancia ambiental

Artículo 12.23. Programa de vigilancia ambiental.

Durante la ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas previstas se realizará el siguiente programa de vigilancia ambiental:

- El Ayuntamiento comunicará a esta Delegación Provincial todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal tras someterse al procedimiento de Calificación Ambiental (tal y como figura en el art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental).

- En consonancia con lo establecido en los artículos 29 y 30 de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, el Ayuntamiento no otorgará licencias municipales, concesiones o autorizaciones, a aquellas actividades sometidas al procedimiento de Informe Ambiental que no hayan presentado la correspondiente Certificación Técnica y cuya adecuación a los términos del Informe Ambiental no haya sido informado favorablemente por esta Delegación.

- Se vigilará que no se realicen en obra cambios de aceite de la maquinaria, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames.

- Si se originaran procesos erosivos como consecuencia de los movimientos de tierras a efectuar, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a esta Delegación de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán caso de ser necesarias.

- Se cuidará que los ejemplares arbóreos que permanezcan en su lugar de plantación original sean protegidos de las obras y movimientos de tierra, maquinaria de trabajo y vehículos en general. Durante la duración de las obras se aplicarán medidas para su conservación.

- Para aquellos ejemplares trasplantados, se prestará atención al empleo de tareas de conservación de las raíces, en especial durante los primeros meses tras su trasplante con el fin de garantizar su supervivencia.

- Se efectuará un control del destino de los residuos generados, en consonancia con lo establecido en el cuerpo de la presente resolución.

- Con respecto a las medidas a adoptar relativas a garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 74/1.996, de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, así como en la Ley 38/72, Decreto 833/75 que la desarrolla y Orden de 18.10.76, y posteriores modificaciones, que deberán contemplarse en el proyecto de ejecución de la actuación contemplada en el referido documento de planeamiento, según se indicó en el cuerpo de la presente resolución, se realizará un control dirigido a poner de manifiesto que se están llevando a efecto y son eficaces.

- El contenido del párrafo anterior se hará extensivo a efectos del Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

- Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución de estas, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas. La obtención de licencias de construcción quedará condicionada a la existencia de una fianza, cuya devolución se efectuará si se cumple el plan de gestión.

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

TÍTULO DÉCIMOTERCERO

ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Programa de actuación

Artículo 13.1. Programa de Actuación del PGOU de Dos Torres.

1. En razón de las prioridades estimadas a corto y medio plazo, el PGOU de Dos Torres establece un Programa de Actuación en donde se estima y prevé el desarrollo de sus diversas actuaciones.

2. Aunque conforme a la legislación vigente, la vigencia del PGOU puede considerarse indefinida, para el cumplimiento de sus objetivos se estima un periodo de ocho años, dividiendo en dos fases o periodos a efectos de programación de actuaciones.

3. En todo caso, conforme a lo señalado en la Normativa del presente PGOU, el Ayuntamiento de Dos Torres podrá proceder a la revisión y adaptación del Programa de Actuación del PGOU de Dos Torres, fundamentalmente para potenciar y/o fomentar el adelantamiento en la consecución de los objetivos propuestos por la planificación.

PROGRAMA DE ACTUACION PGOU DE DOS TORRES		
ACTUACIÓN	1.º CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO
Suelo Urbano Consolidado		
PISUC-1		
Suelo Urbano No Consolidado		
AR-SUNCod-1		
ARI-SUNCod-2		
ARI-SUNCod-3		

ACTUACIÓN	1.º CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO
ARI-SUNCod-4A		
ARI-SUNCod-4B		
ARI-SUNCod-4C		
ARI-SUNCod-5		
SUNCT-UE-5	0	0
AASUNC-1		
Suelo Urbanizable		
SUOT-UI1	0	0
SUOT-UI-2B	0	0
SUOT-UI3	0	0
SUOT-UR-1	0	0
SUS-UI-2A		
Suelo No Urbanizable		
AASNU-1		

CAPÍTULO SEGUNDO

Estudio económico

Artículo 13.2. Estudio económico del PGOU de Dos Torres.

1. El PGOU de Dos Torres procede a la estimación de los costos previsibles para la ejecución de las actuaciones propuestas por el mismo, conforme al Estudio Económico que se adjunta, considerando, mediante la correspondiente evaluación, la intervención e implicación en la ejecución del PGOU de los agentes inversores previstos, y considerando la lógica secuencial de la consecución de objetivos derivada de las previsiones de ejecución contenidas en el correspondiente Programa de Actuación.

2. El Ayuntamiento, al objeto de conseguir el cumplimiento de los objetivos urbanísticos recogidos en el presente PGOU, podrá arbitrar las medidas oportunas para la viabilidad de la financiación de su exclusiva competencia, conforme a los mecanismos contenidos en las legislaciones vigentes de aplicación.

3. Las actuaciones no señaladas como de iniciativa pública, con financiación exclusiva o compartida por parte de la administración municipal, se entenderán como de iniciativa privada.

4. El PGOU establece, en función de unas repercusiones de costos a estimar en la ejecución de viales, infraestructuras, espacios libres y redes de aparcamientos públicos, el coste previsto para cada una de las actuaciones planificadas.

1º CUATRIENIO

PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO P.G.O.U. DE DOS TORRES

ACTUACION	1º CUATRIENIO	SU PERRICE AMBITO	SUPERFICIE MALES	SU PERRICE ESPACIO S LIBRES	SUPERFICIE ESPACIO S LIBRES	COSTE OBT. SUELO			COSTE ESPACIOS LIBRES			COSTE EQUIP.		COSTE TOTAL					
						Municipal	Of. adm.	Private	Municipal	Of. adm.	Private	Municipal	Of. adm.	Private	Municipal	Of. adm.			
Suelo Urbano Consolidado																			
PISUC-1		9.975,00	9.975,00	0,00	0,00				48.900	1.047.400							48.900	1.047.400	
Suelo Urbano No Consolidado																		0	
ARI-SUNCOD-1		5.500,00	190,00	0,00	0,00				116.100		0		0	0					
ARI-SUNCOD-4A		10.450,00	331,00	1081,00	0,00				69.800		0	0	0	0	231.300	0	0	0	
ARI-SUNCOD-4B		9.244,00	280,00	1644,00	0,00				69.500		49.300		0	0	204.840	0	0	0	
ARI-SUNCOD-4C		5.317,00	130,00	0,00	1.490,00				79.980		0		0	529.940	1.230.950	79.980	529.940	1.230.950	
AASUN-1		3.516,00	98,00	389,00	0,00			307.600		8.000			455.400		0	0	0	671.880	
Suelo Urbanizable																		0	
SUNCT-UE5		18.899,00	440,00	189,00	155,00				266.400					56.694	266.716	529.144	329.094	226.376	529.144

TOTAL 1º CUATRIENIO

630.304 1.204.535 3.692.454

2º CUATRIENIO

PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO P.G.O.U. DE DOS TORRES

ACTUACION	2º CUATRIENIO	SU PERRICE AMBITO	SUPERFICIE MALES	SU PERRICE ESPACIO S LIBRES	SUPERFICIE ESPACIO S LIBRES	COSTE OBT. SUELO			COSTE ESPACIOS LIBRES			COSTE EQUIP.		COSTE TOTAL					
						Municipal	Of. adm.	Private	Municipal	Of. adm.	Private	Municipal	Of. adm.	Private	Municipal	Of. adm.			
Suelo Urbano No Consolidado																			0
ARI-SUNCOD-2		10.117,00	266,00	1500,00	1400,00				69.300		45.900		511.200	1.192.800	206.300	511.200	1.192.800		1.192.800
ARI-SUNCOD-3		14.436,00	452,00	2851,00	0,00				371.200		79.800		0	0	351.000	0	0	0	0
ARI-SUNCOD-4C		6.718,00	247,00	364,00	0,00				148.000		10.800		0	0	148.840	0	0	0	0
Suelo Urbanizable																			0
AASUN-1		6.012,00	6.012,00	0,00	0,00			60.144		160.360					0	0	0	0	216.504

TOTAL 2º CUATRIENIO

716.360 611.200 1.403.304

Por el equipo redactor del PGOU de Dos Torres.

Fdo.: Juan Cantizani Oliva. Fdo.: Eduardo Zurita Povedano.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE DOS TORRES

APROBACIÓN PROVISIONAL FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ÍNDICE

SUELO URBANO:

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:
PISUC-1. PLAZA DE LA VILLA Y ENTORNO.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS RELACIONADAS CON LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

AASUNC-1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES CALLES CANTÓN Y TRAS SAN SEBASTIÁN.
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA:

ARI- SUNCOD-1. RONDA MILANO.

ARI- SUNCOD-2. MAGDALENA.

ARI- SUNCOD-3. REDONDA.

ARI- SUNCOD-4A. SAN BARTOLOMÉ A

ARI- SUNCOD-4B. SAN BARTOLOMÉ B.

ARI- SUNCOD-4C. SAN BARTOLOMÉ C.

ARI- SUNCOD-5. JUNTO NUEVO INSTITUTO.

ÁREAS TRANSITORIAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
SUNCT-UE5. COOPERATIVA.

SUELO URBANIZABLE:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

SUS-UI-2A. SECTOR INDUSTRIAL 2B.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

SUOT-UI1. SECTOR INDUSTRIAL 1.

SUOT-UI-2B. SECTOR INDUSTRIAL 2B.

SUOT-UI3. SECTOR INDUSTRIAL 3.

SUOT-UR-1. SUR DEL RECINTO FERIAL.

SUELO NO URBANIZABLE:

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS RELACIONADAS CON LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE:

AASNU-1. VIARIO RONDA ESTE DE DOS TORRES.

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:

PISUC-1. PLAZA DE LA VILLA Y ENTORNO.

PISUC-1. PLAZA DE LA VILLA Y ENTORNO.

PISUC-1 Plaza de la Villa y Entorno

Denominación:

Proyecto de intervención pública "Plaza de la Villa y entorno (proyecto de urbanización).

Definición del ámbito (*):

Régimen del suelo(*):

tipo: Sistema General
Superficie: 9.976,00 m²

Clasificación: Urbano
Categoría: Consolidado

Uso global(*):

Sistema Viario

Área de reparto: - m²UTC/
A. Medio: - m²s

Sistema de actuación:

(Titularidad Pública)

Previsiones de programación y gestión
Obtención del suelo -
Plazo máximo Aprobación: -

Objetivos y determinaciones:

Condiciones urbanísticas de aplicación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.
- Esta actuación, al afectar al entorno de protección de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico (Orden de 24 de julio de 2001 BOJA nº 95 de 18 de agosto de 2001), supone la obligación de tener en cuenta las determinaciones que se establecen en las Instrucciones Particulares del Anexo de la citada Orden y lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Justificación de la intervención:

Se pretende una reordenación funcional y una nueva cualificación de los espacios urbanos singulares del conjunto urbano de Dos Torres, en particular del espacio urbano de interés de la Plaza de la Villa, y también de los espacios urbanos cercanos a éste, tales como las plazas de los Redentoristas y de Elisa Ramírez.

Objetivos de intervención:

- Recuperación de la Plaza de la Villa como espacio preferentemente peatonal.
- Reordenación del tráfico en el ámbito señalado y previsión de áreas de aparcamiento.
- Empleo de materiales de pavimentado, alumbrado público y mobiliario urbano que contribuyan a una adecuada cualificación de dichos espacios.
- Canalización subterránea de las infraestructuras urbanas.

Plazos de ejecución		Previsiones de intervención:	
De la urbanización:	4 años	Tipo de iniciativa preferente:	pública
De la edificación:	-		

Situación y ordenación



Objetivos y criterios de ordenación

Preceptivos y vinculantes:
 Se trata de una manzana ocupada históricamente por cercados destinados a huertos, olivos o producción de cereal, que se pretende preservar, a través de su entendimiento como espacio libre de uso público, como memoria de la relación que históricamente ha caracterizado la transición campo-ciudad en el caso de Dos Torres y como apertura o transparencia del Conjunto histórico a la Ronda Milano.
 Se mantendrán los cercados de carácter singular incluidos en el Catálogo del Patrimonio que definen su perímetro.

Posulativos:

(* Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

Plazos de ejecución

De la urbanización: 4 años

De la edificación:

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente: pública

Situación y ordenación



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS RELACIONADAS CON LA

OBTENCIÓN DE SISTEMAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

AASUNC-1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES CALLES CANTÓN Y TRAS SAN SEBASTIÁN.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA:

ARI- SUNCOD-1. RONDA MILANO.

ARI- SUNCOD-2. MAGDALENA.

ARI- SUNCOD-3. REDONDA.

ARI- SUNCOD-4A. SAN BARTOLOMÉ A.

ARI- SUNCOD-4B. SAN BARTOLOMÉ B.

ARI- SUNCOD-4C. SAN BARTOLOMÉ C.

ARI- SUNCOD-5. JUNTO NUEVO INSTITUTO.

ÁREAS TRANSITORIAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

SUNCT-UE5. COOPERATIVA.

AASUNC-1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES CALLES CANTÓN Y TRAS SAN SEBASTIÁN.

<p>AASUNC-1</p>	<p>Espacio libre calles Cantón y tras San Sebastián</p>
<p>Definición del ámbito (*): tipo: Sistema Vial y Sistema General de Espacios Libres Superficie: 3.976,00 m²</p>	<p>Régimen del suelo(*): Clasificación: Urbano Categoría: No consolidado</p>
<p>Uso global(*):</p>	<p>Aprovechamiento(*):</p>
<p>Sistema Vial (88,00 m2) y Sistema General de Espacios Libres (3.879,00 m2)</p>	<p>Área de reparto: - m² UTC/ A. Medio: - m²s</p>
<p>Sistema de actuación: Expropiación</p>	<p>Previsiones de programación y gestión Obtención del suelo: 4 años Plazo máximo Aprobación: 1 año</p>

ARI- SUNCOD-1. RONDA MILANO.
 ARI- SUNCOD-2. MAGDALENA.
 ARI- SUNCOD-3. REDONDA.
 ARI- SUNCOD-4A. SAN BARTOLOMÉ A.
 ARI- SUNCOD-4B. SAN BARTOLOMÉ B.
 ARI- SUNCOD-4C. SAN BARTOLOMÉ C.
 ARI- SUNCOD-5. JUNTO NUEVO INSTITUTO.

ARI SUNCod-1

Ronda Milano

Definición del ámbito(*):

tipo:	Área de Reforma Interior	Urbano
Superficie:	5.550,00 m ²	No Consolidado

Régimen del suelo(*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad global (*)

Uso:	Residencial	AR-SUNC-1
Edificabilidad:	1,042 m ² /m ² s	0,953523 m ² UTC/ m ² s
Densidad:	72 Viv/ha	5.782,40 m ²
Nº máximo viviendas	40 Ud	0,915200 m ² UTC

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	42,40 %	4.762,85 m ² UTC
Nº máximo viviendas	19 Ud	0 m ² UTC
		529,21 m ² UTC

Usos pormenorizados

ENTORNO CH (57,60%)	3.330,66 m ²	
(1) ENTORNO CH		
VIVIENDA PROTEGIDA (42,40%)	2.451,74 m ²	
(1) Incluye reserva viviendas protegidas ARI-SUNCod-6		

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos Estudio de Detalle: El objeto del Estudio de Detalle es la localización del aprovechamiento objetivo destinado a vivienda protegida.
 Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, y Normas Urbanísticas.
 Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.
 Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación
 Usos de los equipamientos:
 Otras determinaciones:

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

El trazado del sistema viario urbano básico recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa

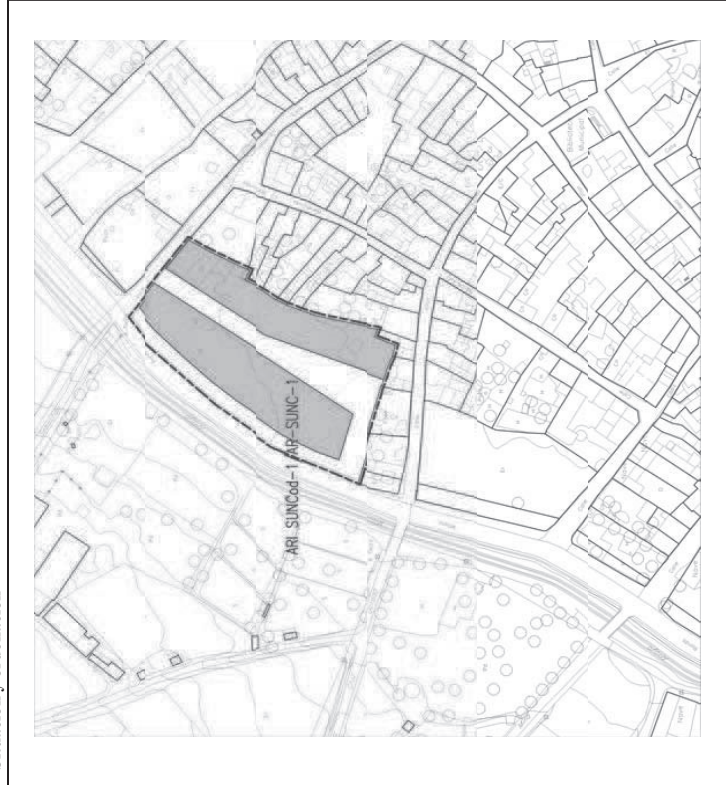
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación	4 años
Tipo de iniciativa preferente	PRIVADA

Situación y ordenación



ARI SUNCod-2	Magdalena
Definición del ámbito(*):	Régimen del suelo(*):
tipo: Área de Reforma Interior	Clasificación: Urbano
Superficie: 10.117,00 m ²	Categoría: No Consolidado
Uso e intensidad global (*):	Aprovechamiento(*):
Uso: Residencial	Área de reparto: AR-SUNC-2
Edificabilidad: 0,713 m ² /m ² s	A. Medio: 0,670311 m ² UTC/ m ² s
Densidad : 48 Viv/ha	A. Objetivo: 7.214,40 m ²
Nº máximo viviendas 48 Ud	Coef. Ponderación 0,940000
	A. Homogeneizado: 6.781,54 m ² UTC
	A. Subjetivo del sector: 6.103,38 m ² UTC
	Exceso A. Subjetivo: 0 m ² UTC
	A. 10% Municipal: 678,15 m ² UTC
Reserva de viviendas protegidas (*)	Reservas para dotaciones locales
Edificabilidad: 30 %	Espacios libres 1.532,00 m ² s
Nº máximo viviendas 17 Ud	Equipamientos 1.420,00 m ² s
	Aparcamientos públicos 36 plazas

Situación y ordenación

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

El trazado del sistema viario urbano básico recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa	Previsiones de programación y gestión
Instrumento de planeamiento de desarrollo	Plazo máximo aprobación 8 años
Estudio de Detalle	Tipo de iniciativa preferente PRIVADA

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos Estudio de Detalle: El objeto del Estudio de Detalle es la localización del aprovechamiento objetivo destinado a vivienda protegida.

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, y Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.

Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación.

Usos de los equipamientos: podrán desmarcarse a cualquiera de los usos previstos en las Normas urbanísticas relativos a los usos de equipamiento.

Otras determinaciones: Conexión entre la Ronda Este y la calle Unión, y la apertura de las calles Morconcello y la perpendicular a la calle Hospital.

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

El trazado del sistema viario urbano básico recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa

Instrumento de planeamiento de desarrollo	Previsiones de programación y gestión
Estudio de Detalle	Plazo máximo aprobación Tipo de iniciativa preferente 8 años PRIVADA

Situación y ordenación



ARI SUNCod-3

Redonda

Régimen del suelo(*):

tipo:	Urbano
Superficie:	No Consolidado

Aprovechamiento(*):

Uso:	Residencial	Área de reparto:	AR-SUNC-3
Edificabilidad:	0,804 m ² /m ² s	A. Medio:	0,755751 m ² UTC/ m ² s
Densidad :	54 Viv/ha	A. Objetivo:	11.606,40 m ²
Nº máximo viviendas	78 Ud	Coef. Ponderación	0,940000
Reserva de viviendas protegidas(*)		A. Homogeneizado:	10.910,02 m ² UTC
Edificabilidad:	30 %	A. Subjetivo del sector:	9.819,01 m ² UTC
Nº máximo viviendas	27 Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC
		A. 10% Municipal:	1.091,00 m ² UTC

Reservas para dotaciones locales

ENTORNO CH (70%)	8124,48 m ²	Espacios libres	2.661,00 m ² s
ENTORNO CH		Equipamientos	0 m ² s
VIVIENDA PROTEGIDA (30%)	3.481,92 m ²	Aparcamientos públicos	58 plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos Estudio de Detalle: El objeto del Estudio de Detalle es la localización del aprovechamiento objetivo destinado a vivienda protegida.
Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, y Normas Urbanísticas.
Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.
Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación.
Usos de los equipamientos:
Otras determinaciones:

ARI SUNCod-4A

Definición del ámbito (*):

tipo: Área de Reforma Interior
Superficie: 10,463,00 m²

Uso e intensidad global (*):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,930 m ² /m ² s
Densidad :	62 Viv/ha
Nº máximo viviendas	65 Ud

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	30 %
Nº máximo viviendas	23 Ud

Usos pormenorizados

ENTORNO CH (70%)	6.810,72 m ²
ENTORNO CH	
VIVIENDA PROTEGIDA (30%)	2.918,88 m ²

San Bartolomé A

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Aprovechamiento(*):

Área de reparto: AR-SUNC-4A

A. Medio:	0,874111 m ² UTC/ m ³ s
A. Objetivo:	9.729,60 m ²
Coef. Ponderación	0,940000
A. Homogeneizado:	9.145,82 m ² UTC
A. Subjetivo del sector:	8.231,24 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC
A. 10% Municipal:	914,58 m ² UTC

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres	1.051,00 m ² s
Equipamientos	0 m ² s
Aparcamientos públicos	49 plazas

El trazado del sistema viario urbano básico recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación
Tipo de iniciativa preferente

4 años
PRIVADA

Situación y ordenación

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos Estudio de Detalle: El objeto del Estudio de Detalle es la localización del aprovechamiento objetivo destinado a vivienda protegida.

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, y Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.

Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación.

Usos de los equipamientos

Otras determinaciones: Mantenimiento de la memoria de los muros periféricos del núcleo histórico de Dos Torres, mediante la conservación de los muros de mampostería que definen las alineaciones de los viales principales, a los que se vinculan los espacios libres propuestos.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

ARI SUNCod-4B

El trazado del sistema viario urbano básico recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa

San Bartolomé B

Definición del ámbito(*):

tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	9.244,00 m ²
Uso e intensidad global (*):	
Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,867 m ² /m ² s
Densidad :	58 Viv/ha
Nº máximo viviendas	54 Ud

Régimen del suelo(*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Aprovechamiento(*):

Área de reparto:	AR-SUNCod-4B
A. Medio:	0,814802 m ² UTC/ m ² s
A. Objetivo:	8.012,80 m ² t
Coef. Ponderación	0,940000
A. Homogeneizado:	7.532,03 m ² t UTC
A. Subjetivo del sector:	6.778,83 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² t UTC
A. 10% Municipal:	753,20 m ² t UTC

Reserva de viviendas protegidas (*):

Edificabilidad:	30 %
Nº máximo viviendas	19 Ud

Usos pormenorizados

ENTORNO CH (70%)	5.608,96 m ² t
ENTORNO CH	
VIVIENDA PROTEGIDA (30%)	2.403,84 m ² t

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres	1.644,00 m ² s
Equipamientos	0 m ² s
Aparcamientos públicos	40 plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivo Estudio de Detalle: El objeto del Estudio de Detalle es la localización del aprovechamiento objetivo destinado a vivienda protegida.
 Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, y Normas Urbanísticas.
 Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.
 Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación.
 Usos de los equipamientos:
 Otras determinaciones:
 Mantenimiento de la memoria de los muros periféricos del núcleo histórico de Dos Torres, mediante la conservación de los muros de mampostería que definen las alineaciones de los viales principales, a los que se vinculan los espacios libres propuestos.

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación
 Tipo de iniciativa preferente
 4 años
 PRIVADA

Situación y ordenación



(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

El trazado del sistema viario urbano básico recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa

Instrumento de planeamiento de desarrollo		Previsiones de programación y gestión	
Estudio de Detalle		Plazo máximo aprobación	8 años
		Tipo de iniciativa preferente	PRIVADA

Situación y ordenación



ARI SUNCod-4C **San Bartolomé C**

Definición del ámbito(*):

tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	6.715,00 m ²

Régimen del suelo(*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Aprovechamiento(*):

Área de reparto:	AR-SUNc-4C
A. Medio:	0,869923 m ² UTC/m ²
A. Objetivo:	6.214,40 m ²
Coef. Ponderación:	0,940000
A. Homogeneizado:	5.841,54 m ² UTC
A. Subjetivo del sector:	5.257,38 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC
A. 10% Municipal:	584,15 m ² UTC

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	30 %
Nº máximo viviendas	15 Ud

Reservas para dotaciones locales

Entorno CH (70%)	4.350,08 m ²
Entorno CH	
Vivienda Protegida (30%)	1.864,32 m ²

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres	364,00 m ²
Equipamientos	0 m ²
Aparcamientos públicos	31 plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivo Estudio de Detalle: El objeto del Estudio de Detalle es la localización del aprovechamiento objetivo destinado a vivienda protegida.

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, y Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.

Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación.

Usos de los equipamientos:

Otras determinaciones:

Mantenimiento de la memoria de los ruedos periféricos del núcleo histórico de Dos Torres, mediante la conservación de los muros de mampostería que definen las alineaciones de los viales principales, a los que se vinculan los espacios libres propuestos.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

ARI SUNCod-5

Junto Nuevo Instituto

Definición del ámbito(*):
 tipo: Área de Reforma Interior
 Superficie: 5.317,00 m²

Régimen del suelo(*):
 Clasificación: Urbano
 Categoría: No Consolidado

Plazos de ejecución

De la urbanización: 4 años
 De la edificación: -

Previsiones de intervención:

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Uso e intensidad global (*)

Uso:	Residencial	Área de reparto:	AR-SUNCod-5
Edificabilidad:	0,449 m ² /m ² s	A. Medio:	0,449361 m ² UTC/ m ² s
Densidad :	15 Viv/ha	A. Objetivo:	2.389,25 m ²
Nº máximo viviendas	8 Ud	Coef. Ponderación	1,000000
		A. Homogeneizado:	2.389,25 m ² UTC
		A. Subjetivo del sector:	2.150,33 m ² UTC

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados

UNIFAMILIAR	2.389	m ²
EXTENSIVA (100%)	-	m ²
(1) VDA PROTEGIDA	-	m ²
(1) La reserva de dos viviendas protegidas esta incluida en la ARI-SUNCod-5		en la

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres	0	m ² s
Equipamientos	1.469,00	m ² s
Aparcamientos públicos	12	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, y Normas Urbanísticas.
 Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.
 Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa. Altura de la edificación
 Usos de los equipamientos: podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en las Normas urbanísticas relativos a los usos de equipamiento.
 Otras determinaciones:

Situación y ordenación



SUNCT-UE5. COOPERATIVA.

SUNCT-UE.5	Cooperativa
Definición del ámbito(*):	
tipo: Con planeamiento desarrollado	Régimen del suelo(*):
Planeamiento: Unidad de Ejecución UE-5	Clasificación: Urbano
Superficie: 15.210,00 m ²	Categoría: No Consolidado
Uso e intensidad global (*)	
Uso: Industrial	Aprovechamiento (*)
	Área de reparto: AR-UE-5.
Objetivos y determinaciones de ordenación detallada	
<u>Ordenanzas:</u> las determinadas en el planeamiento de desarrollo UE.5 <u>Alineaciones y rasantes:</u> las establecidas en el planeamiento de desarrollo UE.5 <u>Altura y número de plantas:</u> las expresadas en el planeamiento de desarrollo UE.5	

Situación y ordenación



SUELO URBANIZABLE:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:
SUS-UI-2A SECTOR INDUSTRIAL 2B

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE

DESARROLLO:

SUOT-UI1. SECTOR INDUSTRIAL 1

SUOT-UI-2B. SECTOR INDUSTRIAL 2B

SUOT-UI3. SECTOR INDUSTRIAL 3

SUOT-UI-1. SUR DEL RECINTO FERIAL

SUS-UI-2A SECTOR INDUSTRIAL 2B

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

El trazado del sistema viario urbano básico recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa

El trazado del sistema viario urbano básico recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación 4 años
Tipo de iniciativa PRIVADA

Sector SUS-UI-2A

Sector industrial 2A

Definición del ámbito (*):

tipo: Sector
Superficie: 18.898,00 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbanizable
Categoría: Sectorizado

Uso e intensidad global (*):

Uso: Industrial
Edificabilidad: 0.899 m²/m²s

Aprovechamiento (*):

Área de reparto: AR-UI-2A
A. Medio: 0.899000 m²UTC/
m²s
A. Objetivo: 16.989,30 m²
Coef. Ponderación: 1,000000
A. Homogeneizado: 16.989,30 m²UTC
A. Subjetivo: 15.290,37 m²UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m²UTC
A. 10% Municipal: 1.698,93 m²UTC

Usos pormenorizados

Industrial 100 % m²
% m²
% m²

Reservas mínimas para dotaciones locales

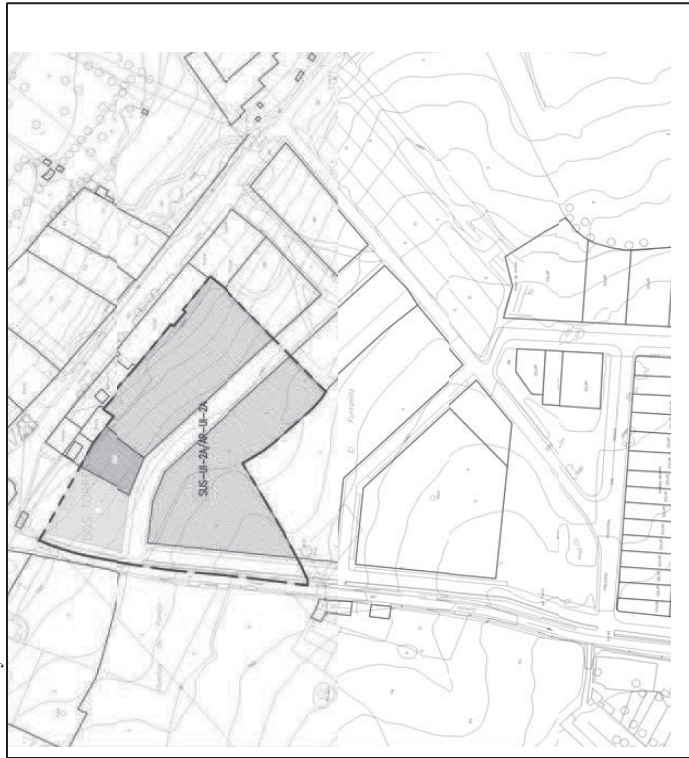
Espacios libres 10 %
Equipamientos 4 %
Aparcamientos públicos 0,5 plazas/100 m²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

- Preceptivos y vinculantes:
- La estructura viaria propuesta garantizará la conexión con el sector industrial existente.
 - Será vinculante la ubicación de las sesiones correspondientes al sistema de espacios libres y de equipamiento comunitario.
 - Se cumplirán las medidas específicas para polígonos industriales que se detallan en el Título XII de las presentes Normas Urbanísticas.

Potestativos:

Situación y ordenación



SUOT-UI1. SECTOR INDUSTRIAL 1
 SUOT-UI2B. SECTOR INDUSTRIAL 2B
 SUOT-UI3. SECTOR INDUSTRIAL 3
 SUOT-UR-1. SUR DEL RECINTO FERIA

SUOT-UI-1	Sector industrial 1
definición del ámbito(*):	régimen del suelo(*):
tipo: Con planeamiento desarrollado	Clasificación: Urbanizable
Planeamiento: Plan Parcial UI-1	Categoría: Ordenado
Superficie: 45.495,00 m ²	Aprovechamiento (*)
Uso e intensidad global (*)	Área de reparto: AR-UI-1
Uso: Industrial	

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Ordenanzas: las determinadas en el Plan Parcial UI-1.
Alineaciones y rasantes: las establecidas en el Plan Parcial UI-1.
Altura y número de plantas: las expresadas en el Plan Parcial UI-1.

Situación y ordenación



Situación y ordenación



SUOT-UI-2B	Sector industrial 2B
definición del ámbito(*):	régimen del suelo(*):
tipo: Con planeamiento desarrollado	Clasificación: Urbanizable
Planeamiento: Plan Parcial UI-2B	Categoría: Ordenado
Superficie: 23.230,00 m ²	Aprovechamiento (*)
Uso e intensidad global (*)	Área de reparto: AR-UI-2B
Uso: Industrial	
Objetivos y determinaciones de ordenación detallada	
<p><u>Ordenanzas</u>: las determinadas en el Plan Parcial UI-2B.</p> <p><u>Alineaciones y rasantes</u>: las establecidas en el Plan Parcial UI-2B.</p> <p><u>Altura y número de plantas</u>: las expresadas en el Plan Parcial UI-2B.</p>	

SUOT-UI-3	Sector industrial 3
definición del ámbito(*):	régimen del suelo(*):
tipo: Con planeamiento desarrollado	Clasificación: Urbanizable
Planeamiento: Plan Parcial UI-3	Categoría: Ordenado
Superficie: 63.938,00 m ²	Aprovechamiento (*):
Uso e intensidad global (*):	Área de reparto: AR-UI-3
Uso: Industrial	

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Ordenanzas: las determinadas en el Plan Parcial UI-3.

Alineaciones y rasantes: las establecidas en el Plan Parcial UI-3.

Altura y número de plantas: las expresadas en el Plan Parcial UI-3.

Situación y ordenación



Situación y ordenación



SUOT-UR-1

definición del ámbito(*):	régimen del suelo(*):
tipo: En Transición	Clasificación: Urbanizable
Planeamiento: SUOT-UR-1	Categoría: Ordenado
Superficie: 29.674,00 m ²	Aprovechamiento (*):
Uso e intensidad global (*):	Área de reparto: AR-UR-1
Uso: Residencial	

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Ordenanzas: las determinadas en SUOT-UR-1.

Alineaciones y rasantes: las establecidas en SUOT-UR-1.

Altura y número de plantas: las expresadas en SUOT-UR-1.

SUELO NO URBANIZABLE:

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS RELACIONADAS CON LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE:

AASNU-1. VIARIO RONDA ESTE DE DOS TORRES.

AASNU-1. VIARIO RONDA ESTE DE DOS TORRES.

AASNU-1

Definición del ámbito (*):
 tipo: Sistema Viario
 Superficie: 5.012,00 m²

Viarío Ronda Este de Dos Torres

Régimen del suelo(*):
 Clasificación: No urbanizable
 Categoría: Sistema Viario

Uso global(*):
 Viario

Aprovechamiento(*):
 Área de reparto: - m² UTC/
 A. Medio: - m²s

Sistema de actuación:
 Expropiación

Previsiones de programación y gestión
 Obtención del suelo: 8 años
 Plazo máximo Aprobación: 5 años

Objetivos y criterios de ordenación

Preceptivos y vinculantes:
 Viario de comunicación al Este del núcleo de Dos Torres.

Potestativos:

Plazos de ejecución

De la urbanización: 8 años
 De la edificación:

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente: pública

Situación y ordenación



(*): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.