

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 3 de marzo de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 8 de febrero de 2017, por el que se Aprueba Definitivamente de manera Parcial con Suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros y publicación de las Normas Urbanísticas.

Expte.: P-10/15.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 16 de febrero de 2017, y con el número de registro 7.190, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Córdoba, de fecha 8 de febrero de 2017, por el que se Aprueba Definitivamente de manera Parcial con Suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros y se ordena la publicación de las Normas Urbanísticas. Asimismo se publica el Estudio Ambiental Estratégico en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang_es).

CERTIFICACIÓN

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, de acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de 26 de octubre de 2016, en relación con el siguiente expediente:

P- 10/15.

Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en virtud de lo dispuesto en el art. 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. El 28 de abril de 2015, tiene entrada en esta Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, expediente administrativo de tramitación y un ejemplar del referido Plan General de

Ordenación Urbanística, remitido por el Ayuntamiento, en solicitud de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOT y U). Tras distintos requerimientos realizados por la Delegación Territorial, se completa el expediente con la documentación aportada finalmente el 10/06/2016.

2. Los trabajos de redacción del PGOU comenzaron en septiembre de 2006. Inicialmente se acometió la fase de Información que culminó a finales de 2007.

El Excmo. Ayuntamiento, en sesión de pleno de fecha 15/01/2009 resolvió aprobar el Documento de Avance y someterlo a información pública y se publicó en el Boletín oficial de la Provincia número 23, de 6/02/2009, y en el Diario Córdoba el 4/02/2009. Vistas las sugerencias presentadas durante el periodo de exposición pública y los informes técnicos de contestación a las mismas, el pleno del Ayuntamiento con fecha 5/06/2009 resuelve las sugerencias presentadas y acuerda aprobar el Avance del PGOU con las correcciones derivadas de las sugerencias estimadas parcialmente.

Con fecha 21/06/2012, previo informe técnico emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo Bajo Guadalquivir de la Diputación Provincial y el informe jurídico de la Secretaria del Ayuntamiento (ambos de 15/06/2012), el Pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística, sometiéndose a continuación a un periodo de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 126, de 4/07/2012, en el Diario Córdoba de 3/07/2012 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite de comunicación a los municipios colindantes.

También durante dicho periodo de información pública se solicitan los siguientes informes sectoriales preceptivos, recibándose e incorporándose al expediente:

- Informe de Incidencia Territorial de fecha 17/09/2012, desfavorable, emitido de conformidad con la D.A. 8.ª de la LOUA.

- Informe de fecha 5/10/2012, favorable con observaciones, de la Delegación Territorial de Cultura, (Patrimonio Histórico).

- Informe de fecha 2/08/2013 favorable con observaciones, Servicio de Carreteras Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda.

- Informe favorable condicionado de fecha 30/05/2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Dirección Gral. de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

- Informe de fecha 13/09/2012 del Ministerio de Fomento, en relación con el art. 35 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, que establece que no tiene afecciones.

- Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 5/06/2013 en relación con art. 25.4 TR. Ley de Aguas RD.L 1/2001 (DF1.º Ley 11/2005), emitido con carácter desfavorable.

- Informe de Ministerio de Industria, Economía y Telecomunicaciones, de fecha 25/09/2012 art. 34 y 35 Ley 9/2014 de 9 noviembre General de Telecomunicaciones, favorable con observaciones.

- Informe de la Diputación Provincial, Delegación de Acción Territorial, de fecha 19/03/2013, en relación al art. 35 y 56.6 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, favorable con observaciones.

- Informe de aguas de Córdoba, de fecha 6/03/2013, emitido de conformidad con el art. 32.1.2.º LOUA, favorable con observaciones.

Paralelamente, se recibe e incorpora al expediente el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente con fecha 19/09/2013.

Durante el periodo de información pública se presentan 10 alegaciones (una fuera de plazo), resueltas en base al informe de los redactores de diciembre de 2012, el informe técnico emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo Bajo Guadalquivir de la Diputación Provincial y el informe jurídico de la Secretaria del Ayuntamiento (ambos de 27/11/2013). En base a lo anterior, el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el

13/12/2013, acuerda estimar una alegación y desestimar el resto, así como aprobar el nuevo documento de PGOU de San Sebastián de los Ballesteros y abrir un nuevo periodo de información pública y solicitar informes sectoriales.

Durante el periodo de Información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 244 de 26/12/2013, en el Diario Córdoba de 10/01/2014, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no se presenta alegación alguna. Los informes sectoriales que se reciben son los que se relacionan a continuación:

- Informe favorable de Incidencia Territorial de fecha 01/06/2014, emitido de conformidad con la Instrucción 1/2014.

- Informe favorable en materia de Patrimonio Hco, de la D.T. de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 22/01/2014.

- Informe favorable de la Consejería de Fomento y Vivienda, Servicio de Carreteras, de fecha 1/04/2014.

- Informe de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, D.Gral de Planif y Gest. DPH de fecha 24/03/2014, de conformidad con el art. 42.2 Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, favorable condicionado.

- Informe de la Consejería de Fomento y Vivienda, de fecha 19/10/2015, en relación al art. 18.3 LOUA y art. 10.4 Ley 1/2010, Derecho a la Vivienda en Andalucía. Favorable.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 24/09/2014, en relación al art. 25.4 TR. Ley de Aguas RD.L 1/2001 (DF1.º Ley 11/2005). Favorable condicionado.

- Informe de la D.T. de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, de fecha 14/01/2014, art. 56.1.b Ley 16/2011 Salud pub Andalucía. art. 39 y 40 D. 95/2001, manifestando que no procede Informe.

- Informe del Ministerio de Fomento de 22/01/2014 (art. 35 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía). Sin afecciones.

- Informe del Ministerio de Industria, Economía y Telecomunicaciones, de 30/01/2014 (art. 34 y 35 Ley 9/2014, de 9 noviembre, General de Telecomunicaciones). Favorable.

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 25/11/2015. (art. 29.2 R.D. 584/72, 24 feb de Servidumbres Aeronáuticas (modif R.D. 297/2013) Favorable condicionado.

- Informe de la Diputación Provincial, Delegación de Acción Territorial de fecha 10/03/2014 (art. 35 y 56.6 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía) Favorable con observaciones.

A la vista de los informes sectoriales y en ausencia de alegaciones, el documento aprobado con fecha 13/12/2013 se remite el 28/04/2015 a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

Consta en el expediente el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 13/01/2015 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Córdoba en el que se considera viable, a los efectos ambientales, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado del Informe de Valoración Ambiental.

Tras la entrada del expediente en la Delegación Territorial el 28/04/2015 y tras el requerimiento de fecha 27/05/2015 y 20/01/2016 se cumplimenta el mismo con la documentación aportada el 6/11/2015, 18/11/2015, 28/12/2015 y 10/06/2016.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el punto 4,2 de la Instrucción Conjunta de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental y de la Dirección General de Urbanismo de 8/03/2016, al objeto de determinar la aplicación de la DT 1.º de la ley 3/2015 de 29 de diciembre, con fecha 16/06/2016 y antes de elevar propuesta de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, se dio traslado al órgano ambiental, al objeto de comprobar si la evaluación ambiental emitida cumple materialmente con las exigencias de la Directiva 2011/42/CE y la legislación

básica estatal aplicable en materia de evaluación ambiental o, por el contrario, debe ser modificada.

En este sentido, con fecha 15/07/2016 se dicta acuerdo de inicio de expediente de modificación del informe de valoración ambiental del PGOU de San Sebastián de los Ballesteros por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, acordando asimismo con fecha 20/07/2016 la suspensión del plazo máximo para resolver previsto en el art. 32.4 de la LOUA para la aprobación definitiva del citado PGOU. El citado procedimiento de modificación finaliza con Informe del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 31/01/2017, el cual concluye que el informe de valoración ambiental emitido con fecha 13/01/2015, cumple con la Directiva 2001/42/CE y la legislación básica estatal, entendiéndose que la evaluación ambiental realizada se adapta a las exigencias establecidas en la referida normativa.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo de 6 de febrero de 2017, 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 sirvió de motivación a la propuesta de resolución del Delegado Territorial, de conformidad con el artículo 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido de aprobar de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros, al establecer la ordenación urbanística integral del municipio, constituyéndose en el primer instrumento de ordenación integral de la totalidad del término municipal y organizador de la gestión para su ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros 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 Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo el artículo 12.1.d del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.a de la LOUA, y ello por tratarse de un municipio no identificado como Ciudad Principal o Ciudad Media de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

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.^aa; 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 Ambiental, y contando con Informe de Valoración Ambiental de 13 de enero de 2015 de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, ratificado el 31 de enero de 2017, que considera viable, a efectos ambientales, dicho planeamiento, siempre y cuando se cumplan las especificaciones del Estudio de Impacto Ambiental y el condicionado del Informe de Valoración Ambiental. Asimismo constan en el expediente los restantes informes preceptivos que se relacionan en el punto dos de los antecedentes de hecho.

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, y 36.1, 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 San Sebastián de los Ballesteros, en general y sin perjuicio de lo que más adelante se señala, se valora adecuado el modelo urbano configurado en el presente PGOU, y las soluciones de ordenación en él contenidas, en tanto que aseguran:

- La adecuada integración del municipio en el sistema de ciudades y sistemas territoriales dispuestos en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, y del centro histórico, atendiendo a su conservación, cualificación, 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. Quedando justificados los nuevos desarrollos en la medida que se ubican todos ellos de forma coherente con la ordenación estructural del municipio, 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; aquéllos 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; aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquéllos 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 social 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. 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.

Efectuándose, no obstante, las siguientes consideraciones y valoraciones:

Consideraciones y valoraciones.

a) Los instrumentos de planeamiento y/o de ejecución que se formulen en desarrollo de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, en atención a los informes emitidos por los Órganos competentes en materia sectorial, durante la tramitación del presente instrumento, cuando así se indica en los referidos informes, o resulte de la normativa sectorial de aplicación, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano.

b) El PGOU ha verificado conforme al Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de edificaciones en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no existen asentamientos urbanísticos o hábitat rural diseminado, por lo que las edificaciones existentes en suelo no urbanizable tendrán la consideración de aislada, a los efectos previstos en dicho Decreto.

c) El documento distingue, en los planos y las normas urbanísticas, entre las determinaciones de la «ordenación estructural» y las determinaciones de la «ordenación pormenorizada», no obstante finalmente para la identificación de dichas determinaciones habrá que estar a lo referido en el 10.1 de la LOUA.

d) En atención al condicionado del Informe de Valoración Ambiental, respecto a las actuaciones SRNS-SSB- 03 y SG-VIA P- SSB 01.01, al igual que los SG-EQ-E DPT.01, SG EL-E-URB 02 y SG-EQ-E-SPS-03, que se ven afectados por tamos de vías pecuarias, previamente a su intervención en las mismas, se requiere la desafectación, conforme al art. 31 del Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

e) En atención al informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Junta de Andalucía, de 24 de marzo de 2014, cualquier intervención en el ámbito del SG-EL-P-PUR- 04 que afecte al cauce que se encuentra en sus inmediaciones, deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca.

Deficiencias a considerar.

a) En relación con los Informes Sectoriales:

En atención al informe de Incidencia Territorial de fecha 1 de junio de 2015, se debe precisar si el Área de Adecuación Recreativa prevista en el POT SURCO, (art. 36), está incluida en el Sistema General de Espacios Libres, SG-EL-P-PUR-04, o queda localizada dentro de los terrenos de naturaleza pecuaria pertenecientes al descansadero del mismo nombre. Asimismo, la regulación urbanística en el suelo no urbanizable de la Instalación Recreativa Turística de Interés Territorial contemplada en el POT SURCO, Molino del Rey, de art. 234 del PGOU, que ya se encuentra regulada en el suelo urbano en el que se incluye.

b) En relación con la Documentación del PGOU.

1. La supresión de las capas de la cartografía base, Mapa Topográfico de Andalucía del Instituto de Cartografía de Andalucía, en el plano de EGOT, del plano ORD 1.1.1 y 1.1.2, entre las que se incluye el parcelario.

2. La identificación en el plano ORD 1.1.1 Clasificación y Ordenación del suelo, de los «Bienes de los dominios y uso público y sus servidumbres» de determinaciones carentes de naturaleza urbanística.

3. La representación gráfica del SNU-EP-LE-DPH de los Dominio Público hidráulico reflejada en el plano ORD. 1.1.1 no se corresponde con lo indicado en la leyenda.

4. La gama cromática utilizada para identificar las distintas zonas de ordenanzas del suelo para una mayor diferenciación.

c) En relación a la definición de la Ordenación Estructural y Pormenorizada.

Se debe completar la ordenación estructural del núcleo de San Sebastián de los Ballesteros con la delimitación de las áreas del suelo urbano en los planos de ordenación estructural, con sus respectivos parámetros de uso, edificabilidad y densidad globales. Igualmente la ordenación pormenorizada para dichas áreas, con el establecimiento de su media dotacional.

d) En Relación con el Suelo No Urbanizable.

Sobre las categorías y la zonificación.

1. La categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística SNR-EPPU- YAQ, (yacimientos La Blanca, La Victoria, La Cruz del Barco y La Fuente), por cuanto carecen de ámbito delimitado.

2. La inclusión en el ámbito del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Aguas, de la zona de policía de cauce público (art. 236.1.c) y la regulación de los apartados 2 y 6 del art. 236, relativos a zonas inundables, que no se identifican en el PGOU.

Sobre los usos y edificaciones permitidos.

3. La regulación contenida en los arts. 234 y 235, relativa a las instalaciones turístico-recreativas y áreas de adecuación recreativa del POTSURCO, al ser redundante

e incoherente con la regulación general del uso de Adecuaciones Naturalísticas y Recreativas reguladas en el art. 225.

4. Las condiciones de implantación previstas para los apartamentos turísticos rurales regulados en el art. 227.2.a.2.^a, que se deben completar con otras determinaciones relativas a número máximo plazas de alojamientos, tipologías edificatorias.... La previsión del art. 227.5.e)de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos.

5. La omisión en la regulación específica del suelo no urbanizable de los sistemas generales identificados en esta clase de suelo en el plano de ordenación estructural ORD 1.1.2 de Estructura Territorial y su relación con los mismos contenidos de los arts. 23 a 30.

Sobre la regulación de los usos en las distintas zonas de ordenación.

6. La regulación de usos contenida en el art. 239 para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Territorial: Zonas Cautelares de Inundación, por no establecer un régimen concreto sobre la compatibilidad y prohibición de usos entre los previstos para esta clase de suelo por el propio PGOU en el artículo 215 y ss.

Sobre la normativa propiamente dicha.

7. Se aprecian las siguientes inadecuaciones en la regulación normativa del suelo no urbanizable:

Las referencias a las «extensiones urbanas» del art. 221.4; la ausencia de distinción entre secanos y regadíos en la parcela mínima aplicable a las «edificaciones agrícolas» reguladas en el art. 222.3.a; la referencia del art. 222.3.a párrafo 3º) a la aprobación definitiva del «planeamiento vigente» para reconocer parcelas históricas en suelo no urbanizable; la regulación sobre edificaciones fuera de ordenación y asimilados a fuera de ordenación realizada en los artículos 242 a 244. La regulación adicional a que se hace referencia el art. 228.5, 230.5, y 231.5 para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para las industrias, las instalaciones extractivas, y los vertederos. Los contenidos relativos a tipologías propias del suelo urbano o urbanizable de las normas de habitabilidad para edificaciones en suelo no urbanizable, de los arts. 245 a 251.

e) En relación al modelo de crecimiento y la clasificación y categorización del suelo.

Sobre La Clasificación-Categorización.

El modelo de crecimiento propuesto, concretamente la previsión de suelo clasificado para las nuevas actuaciones residenciales en el municipio, a medio y largo plazo, concretamente el segundo cuatrienio contenido en el instrumento de planeamiento y siguiente, es decir el SUNC-SSB-R05-ARI, SRS-SSBR01, SRNS SSB-01, SRNS SSB-02, SRNS SSB-03 y SRNS SSB-04, por resultar injustificada y desproporcionada y donde además las soluciones para la ordenación y obtención de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a dichos suelos, el SG-EL-P-URB-01, SG-EL-P-PUR-02, SG-EL-P-PUR-03, SG-EL-P-PUR-04 y SG-VIA-P-SSB.01 no aseguran una razonable integración de los mismos con los existentes, debiendo en cualquier caso motivarse, en el marco del modelo general establecido, con independencia de la categoría que a cada una de ellas corresponda y en atención al cumplimiento de los requisitos exigidos en la vigente legislación urbanística en los artículos 45 a 47 de la LOUA, y las pautas de extensión históricas constatadas en el municipio y donde además se justifique, lo que a continuación se observa:

1. Las contradicciones de las actuaciones denominadas SUNC-SSB-R05-ARI, y SNS-SSB-R01, con distintas clases de suelo (urbano no consolidado y urbanizable), la partición del suelo urbanizable sectorizado SRS-SSB-R01 y el no sectorizado SRNS-SSB_021.

2. La categoría de suelo urbano no consolidado de las parcelas incluidas en el ámbito del SUNC-SSBR05-ARI, con frente de fachada a las calles «De la Fuente», y del «Pozo del Agua Buena», en idéntica situación de acceso al SNRS SSB-02 y SBNS-SSB-01.

3. La clasificación como suelo urbano no consolidado (SUNC) de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable por el vigente PDUS, e incluidos en los sistemas generales SG-SI-SPU-01 (Punto limpio, con 2.258 m²), SG-EL-P-PUR-04 (Parque del Pozo de los Puercos, con 9.631 m²); SG-VIA-PSSB.01 (Nuevo viario entre el núcleo de población y el área de equipamiento deportivo Piedra del Lobo).

Sobre Sistemas Generales.

4. El sistema general P-PUR-02 y 03, dada su localización y características geométricas.

5. La ubicación identificada en el plano de ordenación estructural ORD 1.1.2 de Estructura Territorial para el sistema general de depuración del municipio y la calificación del S.G.IUB.01. Depósito de Abastecimiento, al encontrarse en el término municipal de Santaella.

6. La superficie del SG-EI-PUR.01 (4.479,78m²) «vinculados» al suelo urbanizable no sectorizado SUNS SRNS-04 (13.680m²) , dadas las dimensiones de la actuaciones previstas y la tipología del entorno.

f) En relación con el suelo urbano.

La definición de las tipologías relacionadas en el art. 114, y referidas en los art. 143 para Residencial Intensivo Carolino RIC (Residencial Entremedianeras), art. 156 para Residencial Intensivo Ensanche RIE (Residencial Entremedianeras); art. 168 para Residencial Intensivo Heterogéneo, REH (Unifamiliar adosada y jardín delantero) y art. 180 para Residencial Intensivo Contemporáneo REC (Unifamiliar adosada frente homogéneo), por resultar contradictorias con los parámetros edificatorios establecidas en las ordenanzas para dicha zonas.

g) En relación a las áreas de reforma interior, actuaciones aisladas, y sectores.

1. La determinación, contenida en las fichas de planeamiento, de obtener el suelo de las actuaciones aisladas previstas en el PGOU mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, y en su caso, reconsiderar la necesidad de mantener las 7 actuaciones aisladas previstas.

2. La consideración de API (área con planeamiento incorporado), fichas de las actuaciones SUNCSSB- R01-API, R02-API y R06, con la necesidad de redactar un Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación, cuando en todas ellas, según consta en la memoria, cuenta con la ordenación pormenorizada establecida en Estudio de Detalle aprobado, y también con Proyecto de Urbanización. En este sentido se deberá referenciar en la ficha de planeamiento el instrumento de ordenación urbanística que contienen las determinaciones de ordenación detallada de la actuación, y en su caso adicionalmente, los instrumentos de gestión y ejecución, que entre otras determinaciones ya contiene los plazos de ejecución, sin que resulte necesario volver a establecerlos. En este mismo orden de cosas, resulta inadecuado para estas actuaciones que en sus fichas de planeamiento se introduzcan los coeficientes de ponderación del techo edificable según ordenanzas.

3. La actuación SUNC-SSB-R04-API, que deberá justificar su condición de área de planeamiento incorporado API, por cuanto resulta dudosa este tratamiento cuando se le ha introducido en el presente PGOU un nuevo objetivo, como es la creación de un viario, para garantizar la continuidad viaria de la Calle Amelina Costa con el futuro suelo urbanizable. Igualmente, para la SUNC-SSBR03- API, se ha introducido por el presente PGOU un cambio de trazado en el viario previsto, lo que resulta contradictorio con su condición de «área de planeamiento incorporado».

4. Para las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, los criterios para proceder a su sectorización deberán asegurar que no se superan las cuotas máximas de viviendas y suelo establecidas por la Norma 45 para el municipio, con la modulación efectuada por el Decreto 11/2008. Igualmente la inclusión de criterios genéricos e indeterminados sobre la disposición de los sistemas generales de equipamiento, así como la vinculación de la sectorización a la obtención previa de las actuaciones aisladas previstas por el PGOU para

el ámbito SRNS-SSB-01 y 02. Igualmente prescribir medidas de corrección ambiental o arqueológica para los ámbitos SRNS-SSB-03 y 4, por cuanto tales medidas, en su caso, serán determinadas por los órganos sectoriales en la tramitación de los correspondientes planes de sectorización.

5. Se aprecian diversas incoherencias y errores materiales respecto a las determinaciones contenidas en las siguientes actuaciones urbanísticas en las fichas de planeamiento:

a) Para el SUNC-SSB-R05-ARI, al establecer el aprovechamiento medio en 0,332235, cuando es 0332253, el exceso de aprovechamiento, que en lugar de 4.873 u.a resulta ser de 5.819,42 u.a. la identificación y cuantificación del SSGG incluido, SG-EL-P-URB.01, cuando se superpone la trama de espacio libre con terrenos del sistema viario, la edificabilidad global del sector resulta, al fijarse en 0,60 m²/m²s, cuando debe ser 0,54 m²/m²s, las determinaciones estructurales establecidas que no se corresponden con la regulación contenida en el artículo 10.2 de la LOUA, para un área de reforma interior.

b) Para el SUNC-SSB-I02-ARI, la posibilidad de monetarizar la carga de dotaciones locales en base en lo regulado en el artículo 55.3 de la LOUA, no siendo éste aplicable al caso.

c) Las anteriores actuaciones SUNC-SSB-R05-ARI, y el SUNC-SSB-I02-ARI, son consideradas como áreas de reforma interior, resultando inadecuado su desarrollo mediante un Plan Parcial de Ordenación y los niveles mínimos de cesiones para dotaciones locales establecidos en las fichas de planeamiento, por cuanto alcanzan, sin justificación expresa, los niveles mínimos previstos para los sectores según lo previsto en el art. 17.1.2.^a a y b, de la LOUA.

d) En la actuación SRS-SSB-R01, el cálculo del aprovechamiento objetivo homogenizado, establecido en 10.943,10 u.a. y en consecuencia resultan erróneos, tanto el aprovechamiento medio, como los excesos del sector, el subjetivo y el de la administración. Además se aprecia un error en la consideración de la superficie del sector, que se confunde con la superficie del área de reparto y en este mismo orden de cosas el número de viviendas previstas.

h) En relación a las áreas de reparto.

1. La adscripción e inclusión de los sistemas generales previstos para las áreas de reparto AR-SUNC- 01 y 02, y AR-SRS-01 en orden a garantizar la viabilidad económica de los sectores. La adscripción del sistema supramunicipal área de adecuación recreativa procedente del POTSURCO, Parque SGEL-P-PUR.04, Pozo de los Puercos, con 9.631m², adyacente a la piscina municipal, al SUNC-SSBR05- API, al tratarse de un área de reparto del suelo urbano con consolidado.

2. La justificación y la imputación a las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, de 5 /ua en concepto de gastos de ejecución de sistemas € generales adscritos, (pág. 142 y 143 de la memoria de ordenación) I(EQ y EL) 3. La justificación, para la ejecución de los sistemas generales de infraestructura (redes) de abastecimiento de agua y saneamiento, prevista en el art. 18.3 de las Normas Urbanísticas) de 5 €/UA, para las actuaciones en el suelo urbano no consolidado, y de 10 €/UA, para las del urbanizable, improcedencia de aplicarse a los API.

i) En relación con las Normas Urbanísticas.

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

Las medidas tendentes a evitar fenómenos urbanos de conurbación, referidas en el art. 13. El establecimiento de cuotas de urbanización suplementarias del art. 18.3. La inclusión de los «Uso de actividades productivas del sector primario» del art. arts 64.1 y 66. La necesidad con carácter general, de un Estudio de Detalle en parcelas con superficie superior a 1.000m², del art. 166. La regulación del uso de grandes superficies minoristas, del art. 95. La exigencia redes de saneamiento separativas, sin alternativa del art. 129.2. La prohibición de segregaciones en la ordenanza RIC, y la omisión de parámetros de

parcela mínima para su adecuada segregación, del art. 140. La contradicción de declarar uso complementario, en lugar de alternativo, a la residencia plurifamiliar, cuando el uso característico es la residencia unifamiliar en las ordenanzas RIC y RIE, en los arts. 149.2 y 162.2. La previsión del uso de vivienda unifamiliar como complementario en a ordenanza IAL, en lugar de compatible, sin que esté justificado por razones de seguridad del art. 198.2. La omisión en los artículos 203 y 207.4 de coeficiente de ponderación aplicable a la vivienda protegida en suelo urbano no consolidado y urbanizable. La omisión de la regulación del suelo urbanizable no sectorizado (arts. 204 a 206).

j) En relación al patrimonio histórico y al catálogo de bienes protegidos.

1. Para los elementos del catalogo (ARQ-5 a 15) con nivel de protección ambiental, la prohibición de la demolición a totalidad de las edificaciones incluidas de la parcela, para los que además, en algunos casos, se aprecia un alto grado de transformación, que requería de su consideración.

2. La inclusión como elementos del Catálogo de PGOU de los yacimientos YAQ 2 a 4.

3. La categoría de protección del Patrimonio Urbanístico, (art. 30, y fichas URB 01 y 02), que hace referencia a la morfología de manzanas y calles supuestamente originarias, y parcelacio rustico respectivamente, no se justifica la correspondencia entre las tramas actuales y las fundacionales, sobre todo cuanto no se encuentra protegido ni declarado por el organo competente. Las medidas dispuestas en sus niveles de intervención y actuaciones prohibidas, o ya están reguladas en otros apartados del PGOU, o carecen de naturaleza urbanística.

4. En relación a las disposiciones normativas del Catalogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:

La regulación de carácter sectorial, de los art. 3 a 6, y 21 a 23 (sujetos responsables, prevalencia de normativa, sobre las actividades arqueológicas, infracciones y sanciones). La identificación como pertenecientes a la ordenación estructural de los YAQ 2 a 4. (art. 7). La inclusión de otras normas carentes de contenido urbanístico y de título competencial para su regulación de los art. 16, 25 y 29. La valoración de «conveniencia y oportunidad» de realizar una obra particular, en el procedimiento de concesión de licencia municipal establecida en el art. 13.a). La exigencia de levantamientos de planta y fachada del tramo de calle donde se ubique el edificio protegido, de art. 13.c) y lo regulado en el art. 14, que lo limita a los edificios colindantes con los de nivel integral. La cláusula de incorporación automática de elementos al Catalogo del PGOU de los arts. 15.4 y 24.3). La definición contenida en el art. 17 sobre los yacimientos con Protección Nivel I (resto emergente). La prescripción de intervenciones arqueológicas para terrenos carentes de protección por la Administración sectorial del Patrimonio Histórico, y la prevalencia de los restos sobre la capacidad de ordenación de las actuaciones del suelo urbano no consolidado y urbanizable del art. 19). El establecimiento de un régimen del suelo para los yacimientos arqueológicos (art. 20) por ser redundante y contradictorio con la ficha de protección; la traslación a los proyectos de obra de justificar el «valor» de los bienes protegidos, del art. 27.1).

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

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros, con las valoraciones y consideraciones indicadas, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado cuarto de los fundamentos 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, sometidas a información pública y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Procede realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial,

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 artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, a los efectos de entrada en vigor de las Normas Urbanísticas únicamente en la parte que ha sido objeto de aprobación, por ser disposición administrativa de carácter general de conformidad con el artículo 203 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, en relación con el artículo 9.3 de la CE, artículo 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 45.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Asimismo conforme a lo dispuesto en el art. 40.5 o de la Ley 7/2007, de 9 de julio en su redacción dada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, se publicará junto al instrumento de planeamiento el estudio ambiental estratégico en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang_es).

Procede asimismo, notificar la resolución al Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros.

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 artículo 46.1 y 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 artículo 20.3 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero.

Contra los contenidos de la presente resolución, que han 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, ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, así como los artículos 30,121 y 122 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

Córdoba, 8 de febrero de 2017. V.º B.º El Vicepresidente 3.º de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Francisco de Paula Algar Torres y la Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Marina Toledano Hidalgo.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.º

Objetivos y Vigencia del Plan

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de San Sebastián de los Ballesteros, 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 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 urbanística¹, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación².

5. Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y las actuaciones de los particulares se ajustarán al contenido del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba³, vinculándoles de acuerdo con el carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio⁴.

Artículo 2. Vigencia.

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 urbanística⁵.

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística⁶.

Artículo 3. Régimen de innovación.

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 urbanística⁷, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 4. Revisión.

1. Se entiende por revisión la alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente⁸.

2. Una vez transcurrido el horizonte temporal de las previsiones del Plan General, el Ayuntamiento podrá considerar la oportunidad de proceder a su revisión.

3. La revisión 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 necesario⁹, 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 substancialmente 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.

4. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. Podrá 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 vez¹⁰.

4. En todo momento el Ayuntamiento podrá constatar el cumplimiento de la ejecución del Plan General con el fin de ajustar las determinaciones de programación y gestión.

Artículo 5. Modificaciones.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento y teniendo idénticos efectos¹¹.

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 planeamiento¹².

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 previstos¹³.

e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y e áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan¹⁴.

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

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

h. La modificación de las referencias legales recogidas mediante notas a pie de página, por cambios en la legislación de aplicación.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta¹⁵.

4. Cuando una innovación del Plan General afecte 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 urbanística¹⁶.

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

Artículo 6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1. 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.

2. Planos, que contienen la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación sobre una base cartográfica idónea con la precisión y escala adecuadas.

a. Planos de información: del término municipal y de cada uno de los núcleos urbanos.

b. Planos de ordenación estructural: del término municipal y de cada uno de sus núcleos de población, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística¹⁷.

c. Planos de ordenación completa: del término municipal y de cada uno de los núcleos urbanos, con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística¹⁸, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

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

4. Catálogo del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

5. Estudio de Impacto Ambiental.

h. Resumen Ejecutivo: documento de síntesis comprensivo de los objetivos y finalidades de las determinaciones del Plan General, a fin de que la información sea accesible a la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

Artículo 7. Interpretación del Plan General.

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

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

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 2.º**Publicidad del Plan General****Artículo 8. Publicidad del Plan General.**

1. A los efectos de garantizar la publicidad del Plan General, los Ayuntamientos y la Consejería competente en materia de urbanismo lo incluirán en el registro administrativo de los instrumentos de planeamiento.

2. Las Administraciones competentes garantizarán el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento mediante ediciones convencionales e igualmente facilitarán su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos.

3. En los trámites de información pública de los procedimientos de aprobación del Plan General y de los restantes instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo que contenga los obtivos, finalidades y determinaciones correspondientes a fin de posibilitar su participación.

Artículo 9. Acceso a la Información del Planeamiento.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística. 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 del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

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 conforme a la legislación que regula el acceso a ésta, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme se regule en la ordenanza municipal de aplicación.

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

4. Informaciones urbanísticas: todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, 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 de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

5. Cédulas urbanísticas: las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística¹⁹.

CAPÍTULO 3.º**Ordenación Estructural del Municipio y Sus Núcleos Urbanos**

Artículo 10. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística²⁰, 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 11. 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.

Artículo 12. Ordenación e integración territorial de los nuevos crecimientos.

1. Se deberá asegurar que en las nuevas extensiones urbanas se conserven las características topográficas, naturales o culturales significativas de los entornos rurales integrándolos en la ordenación. Las características de los nuevos límites urbanos deberán atender en sus aspectos formales tanto a las características del propio núcleo como a la zona de contacto con el suelo no urbanizable.

2. La ordenación de los suelos que den frente a ríos, arroyos y embalses establecerán, en su caso y de forma preferente, los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de agua.

3. Los instrumentos de planeamiento y las actuaciones de carácter público declaradas de Interés Autónomo ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad, posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, para los usos de interés económico y social.

b. Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario, de las infraestructuras energéticas e hidráulicas y de los espacios libres con los suelos urbanos del municipio y, en su caso, con los municipios colindantes.

Artículo 13. Ordenación de los procesos de conurbación urbanística.

La clasificación de suelos urbanos o urbanizables cuyos límites exteriores se sitúen a una distancia medida sobre el propio terreno igual o inferior a 500 m de los suelos urbanos o urbanizables situados en municipio o municipios colindantes deberá atender a:

a. Considerar la clasificación y calificación de los suelos existentes en el término municipal colindante a efectos de establecer su más adecuada ordenación y, en su caso, articulación con aquéllos.

b. Resolver, en su caso, la integración de los tejidos urbanos, las infraestructuras viarias, de abastecimiento, saneamiento y energéticas. Se asegurará que las infraestructuras

viarias tengan el tratamiento de vías urbanas, debiendo contar con encintado de aceras y alumbrado público.

c. Establecer, en su caso, suelo no urbanizable de especial protección o sistema general de espacios libres que asegure la separación funcional de los suelos urbanos o urbanizables correspondientes a los distintos municipios.

Artículo 14. Criterios de integración paisajística y de sostenibilidad ambiental en la ordenación de las nuevas extensiones urbanas.

1. Las distintas fases de desarrollo de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas.

2. En las nuevas extensiones urbanas en laderas se propiciará la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en grandes edificaciones basados sobre extensas explanaciones del terreno.

3. En las urbanizaciones que, excepcionalmente, se clasifiquen de baja densidad en laderas, con edificaciones en bloques lineales compactos o bloques escalonados, los desmontes no podrán quedar vistos una vez concluida la intervención en la parcela. A estos efectos el corte de mayor cota no superará el nivel del último forjado de piso del edificio y se garantizará en los laterales del desmonte una adecuada transición hacia el suelo no afectado por la intervención.

4. En las urbanizaciones de baja densidad con viviendas aisladas o pareadas, las explanaciones en laderas con pendientes iguales o superiores al 15% destinadas a acoger la edificación residencial se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a 250 m² por vivienda.

5. La finalización de las áreas urbanas o urbanizables de los núcleos se llevarán a cabo, en su caso, con viales y espacios libres arbolados, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras.

6. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones recibirán tratamiento de fachada.

7. En las propuestas de ordenación de las nuevas extensiones urbanas se atenderá a los siguientes criterios de sostenibilidad ambiental:

a. La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.

b. La gestión de los residuos urbanos con procedimientos de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.

c. La reducción del tráfico motorizado y la potenciación de los modos de transporte colectivo.

d. La reducción de la contaminación acústica y la mejora de la calidad del aire a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.

e. La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad.

f. La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.

g. La dotación de las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios avanzados de telecomunicaciones con la capacidad y cobertura acordes con la dimensión y uso de la instalación.

¹ LOUA, artículo 3.

² LOUA, artículo 9.

³ POTSurCo, artículo 3.1.

⁴ LOTA, título II.

⁵ LOUA, artículo 35.3.

⁶ LOUA, artículo 34.

⁷ LOUA, artículos 36, 37 y 38.

⁸ LOUA, artículo 10.1

⁹ LOUA, artículo 23.

¹⁰ LOUA, artículo 37.2.

¹¹ LOUA, artículo 38.

¹² LOUA, artículos 15.

¹³ LOUA, artículos 18.1, 88 y 106.

¹⁴ LOUA, artículos 73.1, 79.1 y 144.

¹⁵ LOUA, artículo 36.2.

¹⁶ LOUA, artículo 60.c.

¹⁷ LOUA, artículo 10.1.

¹⁸ LOUA, artículos 10.2.

¹⁹ LOUA, artículo 40.4.

²⁰ LOUA, artículo 10.1.A.

TÍTULO II**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****CAPÍTULO 1.º****Clasificación y Categorías del Suelo**

Artículo 15. La clasificación y las categorías 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 y categorías de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural y de ordenación completa:

a. 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, así como el de hábitat rural diseminado, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente¹.

b. Suelo urbanizable: integrado en este Plan por el suelo ordenado, el sectorizado y el no sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística².

c. Suelo urbano: integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente³.

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

3. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 16. La calificación del suelo. División por usos e intensidades.

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.

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

CAPÍTULO 2.º**Derechos y Deberes de la Propiedad del Suelo**

Artículo 17. 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 vigente⁴.

Artículo 18. Gestión del Plan: 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: para cada área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto, 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 tantas áreas de reparto como sectores completos, asignándoles los sistemas generales

adsritos correspondientes. Para estas área de reparto se definen el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural del núcleo urbano.

3. Con la finalidad de financiar proporcionalmente los sistemas generales de infraestructuras localizados fuera de la delimitación de áreas y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se establece una cuota de urbanización por importe de cinco euros [5,00 €] por unidad de aprovechamiento en áreas de reforma interior de suelo urbano, y cuota de urbanización por importe de diez euros [10,00 €] por unidad de aprovechamiento en sectores de suelo urbanizable sectorizado, sin incluir los conceptos impositivos que correspondan, que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. El Ayuntamiento actualizará esta cantidad sin que ello suponga innovación de este Plan General.

Artículo 19. Expedientes de alineaciones.

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del 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 20. Tipos de obras.

El alcance de los distintos tipos de actuaciones que recogen la legislación urbanística y la de contratación del sector público es el siguiente.

1. Reparación: obra necesaria para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por causas fortuitas o accidentales⁵. Cabe interpretar que la reparación tiene el alcance de «reparación simple».

2. Conservación o mantenimiento: obra necesaria para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por el uso natural del bien⁶.

3. Consolidación: cabe entenderla como «gran reparación⁷», con afección de la estructura resistente del inmueble. Las obras deben ser «parciales y circunstanciales⁸», por lo que no cabe admitir renovaciones encubiertas.

4. Reforma y mejora: obra de adaptación, adecuación o refuerzo en el caso de reforma⁹ y de modernización, ampliación¹⁰ o rehabilitación¹¹ en el de mejora. Cabe dotar al inmueble de una nueva funcionalidad. Este alcance coincide con el del Código Técnico de la Edificación¹².

Artículo 21. Régimen de fuera de ordenación.

1. A los efectos de este Plan General, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación:

a. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la concesión de dicha licencia, que al tiempo de aprobación de este Plan resulten disconformes con el mismo¹³.

b. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la concesión de dicha licencia, que resulten disconformes con una norma jurídica sobrevinida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística.

c. Las edificaciones sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana¹⁴, cuando no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, aunque no se haya declarado formalmente ésta¹⁵. La situación

de estas construcciones habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación¹⁶:

a. Instalaciones, construcciones, edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase, con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones. También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

- En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

- En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia¹⁷.

b. Instalaciones, construcciones edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, no incluidas en ninguno de los supuestos de incompatibilidad total enumerados en el apartado anterior.

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan para cada una de estas situaciones es el siguiente¹⁸:

a. En las situaciones de incompatibilidad total 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. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

- Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

b. En las situaciones de incompatibilidad parcial con la nueva ordenación:

- Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora o reforma, siempre que no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad máximas asignadas por el Plan a la parcela. En el supuesto de que dichas obras impliquen ampliación de la edificación, construcción o instalación no podrá producirse un agravamiento de la disconformidad existente con las determinaciones del Plan; concretamente, para el Suelo No Urbanizable, éstas serán las de distancia a linderos y altura.

- Las referidas obras podrán autorizarse siempre y cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas y tampoco podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

4. Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización siempre que cumplan los requisitos normativamente establecidos¹⁹.

Artículo 22. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los usos del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones²⁰ incluidos en alguno de los siguientes supuestos, siempre que obtengan la oportuna resolución administrativa de reconocimiento por concurrir los presupuestos legales:

a. Los realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b. Los que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. La situación de asimilado a fuera de ordenación deberá ser objeto de reconocimiento particularizado, previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable²¹. La resolución que reconozca dicha situación deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación, habrá de acreditar la fecha de terminación de ésta o la causa concreta de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada y habrá de determinar su aptitud para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. La resolución denegatoria indicará las causas que la motivan, con advertencia expresa de que la instalación, construcción o edificación no podrá ser utilizada.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble²². Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

4. Para las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente²³.

CAPÍTULO 3.º

Régimen Urbanístico de los Sistemas

Artículo 23. Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales.

1. Sistemas supramunicipales [OE]: son aquellos que determinan los planes de ordenación del territorio.

2. 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.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación estructural y completa, y están integrados por:

a. Sistema general de comunicaciones.

Identificación	Denominación	Superficie [m ² s]
Existentes		
Carretera Autonómica	A-3052	-
Carretera Provincial	CO-3301	-
Carretera Provincial	CO-3302	-
Carretera Provincial	CO-3303	-

Identificación	Denominación	Superficie [m ² s]
Propuestos		
SG-VÍA-P-SSB.01.01	Viarío Este • Tramo I	616
SG-VÍA-P-SSB.01.02	Viarío Este • Tramo II	3.806
SG-VÍA-P-SSB.01.03	Viarío Este • Tramo III	616
Total Propuestos		5.038

b. Sistema general de espacios libres.

Identificación	Denominación	Superficie [m ² s]
Existentes		
SG-EL-E-URB.01	Plaza del Fuero	747
SG-EL-E-URB.02	Jardines de la Blanca	662
Total Existentes	1.409	
Propuestos		
SG-EL-P-URB.01	Parque Urbano Este	2.846
SG-EL-P-PUR.01	Parque Urbano Sureste	4.479
SG-EL-P-PUR.02	Parque Lineal • Tramo Norte	1.922
SG-EL-P-PUR.03	Parque Lineal • Tramo Sur	1.476
SG-EL-P-PUR.04	Parque Pozo de los Puercos	9.631
Total Propuestos		20.354

c. Sistema general de equipamientos.

Identificación	Denominación	Superficie [m ² s]
Existentes		
SG-EQ-E-SPS.01	Ayuntamiento	288
SG-EQ-E-SPS.02	Molino del Rey	669
SG-EQ-E-SPS.03	Centro de Día	340
SG-EQ-E-SPS.04	Consultorio	301
SG-EQ-E-SPS.05	Biblioteca y Centro Guadalinfo	301
SG-EQ-E-DDC.01	Colegio Santo Tomás de Aquino	1.185
SG-EQ-E-DPT.01	Campo de Fútbol y Pista Polideportiva	9.815
SG-EQ-E-DPT.02	Polideportivo	1.432
SG-EQ-E-DPT.03	Piscina Municipal	6.715
Total Existentes		21.046

d. Sistema general de servicios públicos e infraestructuras.

Identificación	Denominación	Superficie [m ² s]
Existentes		
SG-SI-E-SPU.01	Plaza de Abastos	95
SG-SI-E-SPU.02	Cementerio de la Inmaculada	1.956
SG-SI-E-IUB.01	Depósito de Abastecimiento	518
Total Existentes		2.569
Propuestos		
SG-SI-P-SPU.01	Punto Limpio	2.258
SG-SI-P-IUB.01	Depuradora de Aguas Residuales	—
SG-SI-P-IUB.02	Depósito de Abastecimiento	—
Total Propuestos		2.258

3. 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.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación completa, y están integrados por:

- a. Sistema local de viario.
- b. Sistema local de parques y jardines.
- c. Sistema local de equipamientos.

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

4. Titularidad del suelo: los suelos calificados como sistemas generales o locales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

5. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de los suelos destinados a sistemas generales hasta la aprobación del plan especial o, en su caso, del trazado de las infraestructuras o del proyecto de equipamiento.

Artículo 24. Obtención del suelo para dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a. Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

- a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a. del apartado anterior.
- b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 25. Desarrollo y ejecución de sistemas generales²⁴.

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, así como por proyectos de obras públicas ordinarias.

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.

CAPÍTULO 4.º

Determinaciones sobre Sistemas

Artículo 26. Sistema de comunicaciones.

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

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido en los planos de ordenación estructural y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada, en los planos de ordenación completa. En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

3. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema se ajustará a la normativa sectorial aplicable.

4. Para los caminos municipales se establece una anchura mínima de 5,00 m y unas franjas laterales de no edificación de 5,00 m.

5. El itinerario A-3052 se acondicionará como viario paisajístico para permitir la observación y reconocimiento de los paisajes representativos²⁵. Para su caracterización se atenderá a las siguientes determinaciones:

a. Deberá estar debidamente señalado y contará con miradores y observatorios que permitan la visión de los puntos notables del paisaje y la interpretación de la naturaleza, así como áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa.

b. Las administraciones competentes, en función de las características funcionales de cada tramo y de la visibilidad paisajística desde el mismo, definirán las actuaciones y equipamientos asociados a la observación del paisaje e interpretación de la naturaleza, y procurarán que la señalización y los distintos elementos que configuran la imagen visual de estos viarios se disponga de manera que se adapte al entorno natural.

c. Se adoptará un mismo concepto de diseño de estas instalaciones y de la señalética a fin de ofrecer una imagen común con el resto de itinerarios y, en su caso, se deberá asegurar su congruencia con los criterios de diseño establecidos por la Consejería de Medio Ambiente en los espacios naturales protegidos.

Artículo 27. Sistema supramunicipal de espacios libres.

1. El sistema supramunicipal de espacios libres²⁶ está compuesto por una red articulada de espacios destinados al ocio, el recreo y a las actividades naturalísticas que conectan el territorio y permiten el acceso desde todos los núcleos urbanos a los principales espacios de interés natural y paisajístico.

2. Los espacios del término municipal que integran la red del sistema supramunicipal de espacios libres según las determinaciones del POTSurCo tendrán la consideración de sistema general de espacios libres de interés territorial. Estos elementos se encuentran grafiados en los planos de ordenación estructural. Son los siguientes:

a. Los itinerarios recreativos, que se corresponden con las vías pecuarias de uso recreativo presentes en el término municipal.

b. El área de adecuación recreativa en la zona del Pozo de los Puercos.

3. Los itinerarios recreativos deberán atender a las siguientes determinaciones:

a. Las administraciones competentes deberán llevar a cabo su señalización y la instalación de miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas.

b. La señalización y las instalaciones de miradores y adecuaciones recreativas y sus accesos deberán diseñarse de manera que se adapten al entorno natural.

c. La Consejería competente en materia de medio ambiente priorizará la programación de actuaciones para la adecuación de las vías pecuarias que se proponen preferentemente para usos recreativos.

4. Las áreas de adecuación recreativa deberán atender a las determinaciones establecidas en el artículo 235 «áreas de adecuación recreativa».

5. Los nuevos itinerarios que se proyecten deberán conectarse a la red de itinerarios recreativos y viarios paisajísticos ya integrados en el Plan a fin de favorecer la accesibilidad y el reconocimiento del conjunto del territorio.

6. En los suelos destinados al desarrollo del sistema supramunicipal de espacios libres no podrán realizarse edificaciones, infraestructuras e instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con su destino, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial y que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de los espacios libres y su destino para el uso público.

7. Se emplearán fuentes de energía renovables para las demandas energéticas internas de estos espacios libres siempre que sea posible.

Artículo 28. Sistema local de espacios libres.

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos y periurbanos [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 equipamiento, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.

Artículo 29. Sistema de equipamientos.

Comprende el sistema de equipamientos las reservas de terrenos y centros públicos destinados a usos docentes, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, deportivos, sociales y los alojamientos transitorios de promoción pública contemplados por el Plan General y las instalaciones recreativo-turísticas determinadas en el POTSurCo.

Artículo 30. Sistema de servicios urbanos e infraestructuras urbanas básicas.

1. El sistema de servicios urbanos e infraestructuras urbanas básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios urbanos de interés público y los 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, sistemas de telecomunicaciones y otros análogos.

2. La localización y el trazado de los elementos de este sistema, que pertenecen a la ordenación estructural, quedan recogido en los planos de ordenación estructural y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada, en los planos de ordenación completa. En este último caso, la localización y el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

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

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

¹ LOUA, artículo 46.

² LOUA, artículo 47.

³ LOUA, artículo 45.

⁴ TRLS, artículos 4 al 20 y LOUA, artículos 48 al 56.

⁵ TRLCSP, artículo 122.4.

⁶ TRLCSP, artículo 122.5.

⁷ TRLCSP, artículo 122.4.

⁸ LOUA, Disposición Adicional Primera.

⁹ TRLCSP, artículo 122.3.

¹⁰ TRLCSP, artículo 122.3.

¹¹ TRLCSP, artículo 122.7.

¹² CTE, artículo 2.4.

¹³ LOUA, Disposición Adicional Primera y REASNR, artículos 3.1. y 3.2.

¹⁴ LRLRSOU.

¹⁵ REASNR, artículos 3.3. y 7.2.

¹⁶ LOUA, artículo 34.1.b y Disposición Adicional Primera; REASNR, artículo 7.3.

¹⁷ REASNR, artículo 7.3.

¹⁸ LOUA, Disposición Adicional Primera..

¹⁹ LOUA, artículo 169.1.e y REASNR, artículo 7.4..

²⁰ RDU, artículos 53.1 y 53.2.

²¹ RDU, artículo 53.4; REASNR, artículo 9.1.

²² RDU, artículo 53.4; REASNR, artículo 8.3.

²³ LOUA, artículo 175.3 y REASNR, artículo 8.6.

²⁴ LOUA, artículo 143.1.

²⁵ POTSurCo., artículo 24.

²⁶ POTSurCo., artículo 31.a.

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1.º

Instrumentos de Ordenación

Artículo 31. Disposiciones generales. Orden de prioridades.

1. El Plan se desarrollará según las previsiones de la legislación urbanística y las determinaciones establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo¹.

2. Los instrumentos de planeamiento cuya formulación prevea 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. No obstante, podrá adelantarse la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificada por su interés urbanístico general.

3. 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 32. Instrumentos de ordenación.

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

a. Planes parciales de ordenación: para sectores completos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística².

b. Planes especiales: de reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística³.

c. Estudios de detalle: para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística⁴.

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 urbanística⁵.

Artículo 33. 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 aplicable⁶.

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa⁷.

CAPÍTULO 2.º**Instrumentos de Ejecución****Artículo 34. Proyectos técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal en materia de uso y edificación del 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 o demolición.
- d. 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 supervisión⁸.

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 35. 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:

- a. Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
- b. Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
- c. Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
- d. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
- e. Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
- f. 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.
- g. 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 urbanística⁹.

3. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:
- Aprobación inicial.
 - Exposición pública 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.
 - 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 aplicación¹⁰, y en particular a las siguientes determinaciones:

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

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

5. La documentación de los proyectos de urbanización integrará:

a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.

b. Planos que definan con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación los contenidos técnicos de las obras, sobre una base cartográfica idónea.

c. Mediciones, cuadro de precios y presupuesto.

d. Pliego de condiciones de las obras y servicios.

6. 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 deberán incluirse en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

Los proyectos de urbanización deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

a. Contaminación y erosión del suelo.

b. Cambios en la geomorfología y topografía.

c. Alteración del paisaje.

d. Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.

e. Generación de distintos tipos de residuos y desechos.

f. Generación de vertidos.

g. Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

h. Pérdida de biodiversidad [flora y fauna].

i. Generación de riesgos naturales.

j. Plan de restauración ambiental y paisajístico de la zona de actuación.

Artículo 36. 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 actuación¹¹.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente¹².

Artículo 37. Proyectos de edificación o demolición.

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

2. Los proyectos de demolición, de alcance total o parcial, 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 aplicación¹³, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia¹⁴. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 38. 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.

¹ LOUA, artículo 18.2.

² LOUA, artículo 13.

³ LOUA, artículo 14.

⁴ LOUA, artículo 15.

⁵ LOUA, artículos 23 a 25.

⁶ LOUA, artículo 86.a.

⁷ LOUA, artículo 107.2.

⁸ RDU, artículo 14.

⁹ LOUA, artículo 98.

¹⁰ LOUA, artículos 153 y 154.

¹¹ LOUA, artículo 143.1.

¹² RDU, artículo 8.e.

¹³ CTE, Parte I, artículo 6.4 y Anejo 1.

¹⁴ RDU, artículo 13.1.a.

TÍTULO IV

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.º

Licencias

Artículo 39. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la LOUA o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, enumerados en la legislación vigente, 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 urbanística¹.

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 Local².

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística³ y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable⁴, 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.

En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse la licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta⁵.

Artículo 40. Plazos y condiciones particulares 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 éstas⁶.

El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, en los términos señalados en el artículo 173.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre⁷.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable⁸.

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.

- 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 41. Condiciones ambientales para los residuos de la construcción y demolición.

1. En lo referente a residuos de construcción y demolición se tendrá en cuenta lo establecido en la legislación vigente⁹.

2. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

3. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

4. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en la correspondiente ordenanza.

5. Cualquier obra de construcción o demolición¹⁰ estará sometida a lo establecido en la normativa concurrente¹¹.

Artículo 42. Tipos de licencias.

Las licencias urbanísticas quedan encuadradas, de acuerdo con la legislación vigente, en los siguientes tipos:

- Licencia de parcelación.
- Licencia de urbanización.
- Licencia de edificación, obras e instalaciones [+obras menores].
- Licencia de ocupación y de utilización [+actividad].
- Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables [+movimientos de tierras].
- Licencia de usos y obras provisionales.
- Licencia de demolición.

Artículo 43. Licencias de parcelación.

1. Tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación¹².

2. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación¹³.

3. 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. Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación, parcelación originaria y resultante, recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos¹⁴.

c. 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 44. Licencia de urbanización.

1. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en proyectos de urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación¹⁵.

Artículo 45. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

1. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente¹⁶.

2. 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 uso¹⁷.

Se someten también a esta licencia las solicitudes de legalización de la edificación existente, por el procedimiento previsto para las obras nuevas. En suelo no urbanizable, el procedimiento incluirá, en su caso, la tramitación y aprobación previa del proyecto de actuación o plan especial exigido por la legislación urbanística.

3. En cualquier caso, a la solicitud de licencia se acompañará:

a. Proyecto básico, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable¹⁸, 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 de Seguridad y Salud, según proceda.

c. Certificado expedido por el colegio profesional correspondiente habilitante de la dirección facultativa por técnicos competentes.

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

4. En particular, las actuaciones de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán acompañar:

a. En el proyecto básico, la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca [morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras, alineaciones y rasantes] y de la edificación existente [tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa], así como de las obras a ejecutar.

b. La acreditación documental de la edad de la edificación, a los efectos de valoración del transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina.

c. Si las obras objeto de licencia comportan la realización de derribos o movimientos de tierra, deberán presentar los documentos necesarios conforme a la norma correspondiente. Si las obras afectan a la estructura del edificio, se acompañará documento visado por técnico competente sobre el estudio de las cargas existentes y resultados para la correcta ejecución de la obra.

5. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación¹⁹, con alcance del proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia²⁰. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 46. Licencia de obra menor.

1. Se encuadran dentro de la tipología de licencias de edificación, obras e instalaciones.

2. 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 o reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b. Reparación o colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c. Reparación de tabiquerías interiores sin modificar su situación.

d. Ejecución de obras en locales, que no modifiquen su estructura y no estén destinados a vivienda.

- e. Reparación o sustitución de revestimientos de suelos, escaleras o techos.
 - f. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones exteriores o interiores o de aparatos sanitarios.
 - g. Reparación o modificación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
 - h. Operaciones superficiales de pintura o reparación en fachadas exteriores, interiores o medianeras de edificios no catalogados.
 - i. Ejecución de aberturas que no afecten a estructuras.
 - j. Colocación de puertas, ventanas o cerrajerías en aberturas interiores o exteriores.
 - k. Colocación de rótulos, carteles y anuncios luminosos o similares en plantas bajas y altas. Se exceptúan aquellos a situar sobre la cubierta de los edificios que por su entidad deban estar sujetos a licencia de obra mayor.
 - l. Colocación o reparación de postes, toldos o marquesinas en planta baja y con fachada a vía pública.
 - m. Ocupación provisional de la vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
 - n. Construcción o reparación de vados en aceras.
 - ñ. Instalación de quioscos o mobiliario urbano en zonas públicas.
 - o. Cerramiento de solares y parcelas o colocación de vallas.
 - p. Instalación de casetas prefabricadas.
 - q. Formación de jardines.
 - r. Reposición de elementos alterados por el paso del tiempo o accidente.
3. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e irá acompañada de una memoria descriptiva que defina su situación, presupuesto y características generales de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo²¹.
4. 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 47. Licencia de ocupación y utilización.

1. Tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación²².
2. Están sujetas a esta licencia²³:
- a. La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. 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 correspondiente²⁴.
 - 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.

Artículo 48. Licencia de actividad.

1. Las licencias de actividad se encuadran dentro de la tipología de licencias de ocupación y utilización²⁵.

2. 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.

3. No están sujetas a esta licencia las siguientes actividades:

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 omisión²⁶.

4. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención y control ambiental acompañará, al menos, siguiente documentación:

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.

5. 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. Proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental²⁷, 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.

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 licencia²⁸.

6. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

7. A los efectos de la preceptiva licencia comercial exigible a las grandes superficies minoristas, se atenderá a lo dispuesto por la legislación concurrente²⁹.

Artículo 49. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

1. Las actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, 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 correspondiente resolución del procedimiento

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. 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 correspondiente resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

b. Copia de la resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, según proceda.

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

Artículo 50. 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 requerida para ella en estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local³⁰ 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 51. Licencia de movimiento de tierras.

1. Las licencias de movimiento de tierras se encuadran dentro de la tipología de licencias de otras actuaciones urbanísticas estables³¹.

2. 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 aprobado³².

3. Estas licencias se solicitarán acompañando proyecto técnico que contenga las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas para regenerar la capa vegetal afectada, con el siguiente contenido mínimo:

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. Planos de emplazamiento [escala mínima 1:2.000]. Planos topográficos [escala mínima 1:1.000] con altimetría [curvas de nivel cada metro], indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y el arbolado existentes. Deberán incluir las fincas vecinas que pudieran verse afectadas por el movimiento de tierras. Planos de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación. Planos que permitan apreciar la posible afección y las precauciones a tomar en relación con la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

f. El presupuesto deberá recoger específicamente la rehabilitación del paisaje.

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

Artículo 52. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificios, construcciones o 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 urbanística³³.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
- Un ejemplar del Proyecto Técnico [que constará, como mínimo, de memoria, planos, pliego de condiciones técnicas y presupuesto] y un ejemplar del Estudio de Seguridad y Salud. La memoria deberá contener las precauciones a considerar respecto de la vía pública, de las construcciones próximas y de la propia finca. Los planos deberán recoger la situación [escala mínima 1:500], las plantas y los alzados [escala mínima 1:100] de la edificación o instalación a demoler.
 - Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
 - Fotografías donde se aprecie perfectamente los edificios, construcciones o instalaciones a derribar, firmadas en su anverso o reverso por el propietario y el técnico encargado de la dirección facultativa.
3. Una vez que se produzca la demolición de instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes [hierros, maderas, plásticos...]. Como alternativa, los residuos inertes [tierras, piedras, hormigón] generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con la legislación concurrente³⁴, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

En caso de demolición de edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso; para ello, previamente a su demolición, se deberá consultar a la Delegación Territorial la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la normativa concurrente³⁵.

Artículo 53. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1. Cuando se estuviesen ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y previa tramitación del oportuno expediente, adoptará algunos de los siguientes acuerdos:

a. Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su reposición al estado original a costa del interesado, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa si el propietario no hubiera adquirido el aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

b. Si las obras fuesen compatibles con la ordenación vigente y el propietario hubiere adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. De no haber adquirido dicho derecho o no solicitarse la licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal dispondrá la suspensión inmediata y previa tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno y de las obras realizadas.

Artículo 54. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Si hubiese concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, en el plazo de cuatro años desde la terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a. Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia, que se otorgará si se hubiere adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, en otro caso la licencia quedará condicionada a que en el plazo que se fije se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación por su valor urbanístico. Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación en los casos en que no se solicite la licencia o no se incumplan las referidas condiciones.

b. Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento se dispondrá su demolición.

2. Si hubiera concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia, o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia.

Artículo 55. Licencias concedidas con anterioridad a la vigencia del Plan General

Las edificaciones no iniciadas y objeto de licencias de edificación otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General podrán mantener las características de ordenación según la licencia concedida, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que la licencia no esté caducada, en cuyo caso, se aplicarán las determinaciones establecidas en estas Normas.

b. Que los terrenos donde se sitúe la edificación para la que fue concedida la licencia no estén incluidos por este Plan General en cualquier ámbito de planeamiento, en cuyo caso tendrá que ajustarse a sus determinaciones, permitiéndose la posibilidad de incluir los gastos de proyecto en la compensación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente.

CAPÍTULO 2.º

Deber de Conservación de las Edificaciones

Artículo 56. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística³⁶, 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.

Artículo 57. Situación legal de ruina urbanística.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable³⁷.

CAPÍTULO 3.º**Protección de la Legalidad Urbanística****Artículo 58. 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 preventiva³⁸.
- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable³⁹.
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 59. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística⁴⁰.

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística⁴¹.

¹ LOUA, artículo 170 y RDU, artículo 10.

² LRBRL, artículo 21.1.q. y RDU, artículo 11.

³ LOUA, artículo 172 y RDU, artículos 11 a 21.

⁴ RSCL, artículo 9.

⁵ RDU, artículos 5.2, 12.3 y 13.2.

⁶ RDU, artículos 19.3.g y 22.1.

⁷ RDU, artículos 19.3.g y 22.1.

⁸ LOUA, artículo 173 y RDU, artículo 22.4.

⁹ LGICA, artículo 104; RCD.

¹⁰ RCD, artículo 2.c).

¹¹ RCD.

¹² RDU, artículo 7.a.

¹³ RDU, artículo 8.a.

¹⁴ RDU, artículo 13.1.c.

¹⁵ RDU, artículos 7.b.

¹⁶ RDU, artículo 7.c.

¹⁷ RDU, artículos 8.d y 13.1.a.

¹⁸ CTE, Parte I, artículo 6.4 y Anejo I.

¹⁹ CTE, Parte I, artículo 6.4 y Anejo I.

²⁰ RDU, artículo 13.1.a.

²¹ RDU, artículos 13.1.a y 18.

²² RDU, artículo 7.d.

²³ RDU, artículos 8.e y 13.1.d.

²⁴ RDU, artículo 25.

²⁵ RDU, artículo 7.e.

²⁶ RSCL, artículo 13.

²⁷ RCA, artículo 9.1.

²⁸ RCA, artículo 9.1.

²⁹ TRLCIA.

³⁰ RCA, artículo 9.1.

³¹ RDU, artículo 7.e.

³² RDU, artículo 8.b.

³³ RDU, artículos 7.a y 8.a.

³⁴ ERDV, artículo 3.

³⁵ Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

³⁶ TRLS, artículo 9.1 y LOUA, artículo 155.

³⁷ LOUA, artículos 157 y 159 y RDU78, artículos 17 y ss.

³⁸ LOUA, artículos 179 y 180.

³⁹ LOUA, artículos 181 a 190.

⁴⁰ LOUA, artículos 207 a 226.

⁴¹ LOUA, artículos 195 a 206.

TÍTULO V**CONDICIONES DE USO****CAPÍTULO 1.º****Condiciones Generales****Artículo 60. Ámbito de aplicación.**

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

2. El Plan asigna usos globales a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural [OE]¹, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada².

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado³, determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas⁴.

Artículo 61. Usos globales y usos pormenorizados.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquel que el Plan General o los planes de sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

3. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

5. Cualquier uso pormenorizado no incluido en el cuadro de tipos de usos siguiente se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 62. Clases de usos globales.

1. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

a. Uso complementario es aquel cuya implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste, bien por exigencia de la legislación urbanística o bien por exigencia del propio Plan General.

b. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito considerado.

Artículo 63. Clases de usos pormenorizados.

A los efectos de su autorización en una parcela, el Plan distingue las siguientes clases de usos pormenorizados:

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

b. Uso complementario: es el que debe implantarse obligatoriamente junto con el uso característico, en una proporción determinada por éste, en aquellos casos en que venga exigido por el Plan, su planeamiento de desarrollo o la legislación urbanística.

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 por su planeamiento de desarrollo.

d. Uso alternativo: es el que puede sustituir al característico en una parcela, área, zona o sector, conforme a la regulación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.

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

Artículo 64. Relación de usos.

1. Los usos y sus categorías que se pueden desarrollar en el territorio municipal se recogen integradamente en la siguiente relación, sin perjuicio de su adscripción a la clase de suelo:

Relación de Usos		
Usos	Categorías	
Residencial	RVU	Vivienda unifamiliar [libre o protegida]
	RVP	Vivienda plurifamiliar [libre o protegida]
Actividades Productivas del Sector Primario	PCP	Caza y pesca
	PSF	Silvicultura y servicios forestales
	PPG	Producción ganadera y avícola
	PPA	Producción agrícola
	PAG	Servicios agrícolas y ganaderos
	PEX	Industrias extractivas
	PEN	Producción de energía
Industrial	I1T	Talleres artesanales
	I1A	Almacenes
	I2I	Pequeña industria
	I2T	Talleres industriales
	I3I	Mediana y gran industria
	I3A	Almacenes mayoristas
	I3R	Industria agropecuaria
	I3D	Plantas de desmontaje y desguace
	I4C	Industria cualificada
	I4T	Empresarial tecnológico
	I5I	Complejos industriales
	I5A	Almacenamiento de materias peligrosas
Terciario	TCO	Comercio
	THE	Hostelería y esparcimiento
	THJ	Hospedaje
	TRV	Recreativo
	TOA	Oficinas y usos administrativos
Turístico	HAT	Establecimientos para alojamiento turístico
	HER	Establecimientos específicos de restauración

Usos	Categorías
Dotacional Equipamiento	Docente
	Sanitario
	Asistencial
	Administrativo
	Comercial
	Cultural
	Deportivo
	Religioso
	Social
	Alojamiento Transitorio
	Servicios Urbanos
	Dotacional Espacios libres
Parques	
Recinto Ferial	
Dotacional Comunicaciones	Viarío
	Aparcamiento
Dotacional Infraestructuras Urbanas	Sistema de Abastecimiento de Agua
	Sistema de Saneamiento
	Sistema de Energía Eléctrica
	Sistema de Telecomunicaciones

Tabla 1. Relación de usos.

2. Cualquier otra categoría de uso no contenida en el cuadro anterior se regulará análogamente por las condiciones establecidas para la categoría de uso que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 65. Uso residencial.

Es el uso de aquellos edificios, parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar. Se incluyen en este uso aquellos otros usos anexos, secundarios o auxiliares y compatibles con el de vivienda.

Artículo 66. Uso de actividades productivas del sector primario.

Se consideran usos y actividades productivas del sector primario los de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción contenidos en la sección A de la CNAE-2009⁵. Asimismo, se incluyen las actividades extractivas incluidas en la sección B de la CNAE-2009 y las actividades de producción y distribución de energía eléctrica incluidas en la sección D de la CNAE-2009.

Artículo 67. Uso industrial.

El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reutilización, tratamiento, reparación, mantenimiento, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como las actividades basadas en nuevas tecnologías, investigación, desarrollo e innovación cuyo objeto de producción es la información.

Artículo 68. Uso terciario.

Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a 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.

Artículo 69. Uso turístico.

Se entiende por uso turístico el que caracteriza todo espacio destinado, de manera dominante, al alojamiento temporal en cualquiera de sus diversas modalidades. Entre las tipologías de alojamiento podrá admitirse la mezcla de alojamiento turístico con alojamiento de temporada o segunda residencia en proporción inferior al 50% de la edificabilidad del ámbito.

Artículo 70. Uso dotacional.

Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Artículo 71. Reserva de plazas de aparcamiento.

Los edificios de nueva planta deberán disponer una dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1.ª categoría, como uso complementario del característico al que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en el artículo correspondiente de las condiciones particulares del uso característico.

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.

Artículo 72. Excepciones a la reserva de plazas de aparcamiento.

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

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m, superficie inferior a 300 m² o destinadas a uso residencial unifamiliar.
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

Artículo 73. Condiciones de las plazas de aparcamiento.

1. Dimensiones: las plazas de aparcamiento interiores 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 son de un solo sentido y de 5 metros si son de doble sentido, con 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 aplicable⁶. Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

4. Altura libre mínima: se establece una altura libre mínima de 2,25 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, iluminación, protección ambiental y, en especial, el Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO 2.º

Condiciones Particulares del Uso Residencial

Artículo 74. Clases de usos pormenorizados.

1. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. [RVU] Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

b. [RVP] Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos [incluidas escaleras] y elementos comunes.

2. 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 específica⁷.

Artículo 75. Definiciones.

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

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

b. Superficie 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 dependencia.

Artículo 76. Condiciones particulares.

1. Condiciones de ubicación. El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie y programa:

a. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán, con carácter general, las dimensiones superficiales mínimas de la normativa vigente para viviendas de protección oficial.

b. La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro⁸.

c. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de tres piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a 25 m² ni superior a 60 m², dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a 2,20 m. A efectos de cómputo y cumplimiento de la determinación del número de viviendas fijados en las fichas de planeamiento de desarrollo, tres apartamentos equivalen a dos viviendas, permitiéndose esta equivalencia de un máximo del 10% del número de viviendas.

d. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de cocheras o garajes.

e. 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.

3. Condiciones de iluminación y ventilación. Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación⁹.

4. Condiciones de habitabilidad. Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7,00 m.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Sólo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

5. Condiciones de accesibilidad:

a. Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación¹⁰.

b. Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación¹¹.

c. Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura [PB+2].

Artículo 77. Reserva de plazas de aparcamiento.

En edificios de nueva edificación se reservará el espacio suficiente para la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

CAPÍTULO 3.º

Condiciones Particulares del Uso de Actividades Productivas del Sector Primario

Artículo 78. Clases de usos pormenorizados.

Como una división de las categorías de uso, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir los siguientes grupos o clases, sin perjuicio de la regulación del régimen de uso en el Título relativo a la normativa específica en el suelo no urbanizable:

a. [PCP] Grupo I: caza y pesca. Comprende la caza y la repoblación cinegética de animales, la pesca y la piscicultura y la explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, con fines lucrativos.

b. [PSF] Grupo II: silvicultura y servicios forestales. Comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales.

c. [PPG] Grupo III: producción ganadera y avícola. Comprende la producción ganadera, la producción agrícola combinada con la producción ganadera y las actividades de apoyo a la ganadería.

d. [PPA] Grupo IV: producción agrícola. Comprende la producción y cultivo agrícola.

e. [PAG] Grupo V: servicios agrícolas y ganaderos. Comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación.

f. [PEX] Grupo VI: industrias extractivas. Comprende actividades de extracción, exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de yacimientos minerales y demás recursos ecológicos. Asimismo, se incluyen las actividades de primera transformación y distribución de dichos materiales, como las plantas clasificadoras de áridos o las salinas.

g. [PEN] Grupo VII: producción de energía. Comprende actividades de producción y distribución de energía eléctrica [sección D de la CNAE-2009].

Artículo 79. Condiciones particulares.

1. Los usos primarios de los grupos I, II y III sin estabulación permanente, IV y V, podrán desarrollarse en terrenos del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable no sectorizado sin más limitaciones que las condiciones exigidas en cada zona del territorio por razones de protección específica del mismo.

2. Los usos o actividades primarias que también podrán admitirse en el suelo urbano y en los núcleos rurales son los agrícolas [grupo IV], siempre que estén ligados a la vivienda y se produzcan en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que les son propias. En terrenos del suelo urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse los usos del grupo IV en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana.

3. Los usos primarios del grupo III en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación e insalubridad, deberán situarse en terrenos del suelo no urbanizable a una distancia al menos de 2 km del límite del suelo urbano o urbanizable y a 500 m de cualquier zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, estancia y sacrificio de animales de compañía. Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a efectos ambientales.

4. Las actividades extractivas del grupo VI se ajustarán a las condiciones y limitaciones establecidas por la legislación sectorial en esta materia y en todo caso a las normas particulares del suelo no urbanizable.

5. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochiqueras, almacenes, silos, etc., acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las determinaciones urbanísticas y estéticas de estas Normas. En cualquier circunstancia, la Administración Urbanística podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud de la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones Particulares del Uso Industrial

Artículo 80. Condiciones 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. 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 el capítulo correspondiente de este mismo Título.

Artículo 81. Determinaciones sobre los usos productivos industriales y logísticos.

1. Los nuevos suelos industriales y logísticos deberán ser contiguos a los suelos urbanos o urbanizables existentes. En su caso, se deberá justificar debidamente la imposibilidad de localización no contigua a los mismos.

2. Los suelos destinados a usos productivos industriales y logísticos localizados en contigüidad con los usos residenciales estarán separados de las zonas residenciales mediante sistemas generales viarios y espacios libres suficientes para garantizar la no

interferencia ambiental, morfológica y funcional entre ellas. Asimismo, en los suelos productivos industriales y logísticos se jerarquizarán los usos pormenorizados de forma que las parcelas próximas a los suelos residenciales se sitúen los usos más afines a los mismos.

3. La red viaria de nuevos suelos productivos industriales y logísticos colindantes a los suelos residenciales tendrá conexión directa con la red viaria, no permitiéndose la conexión a esta red mediante los viarios de los suelos de uso residencial.

4. En caso de existencia en el núcleo urbano de transporte público urbano de viajeros, los instrumentos de desarrollo deberán analizar la viabilidad de disponer de este servicio en los suelos industriales y logísticos.

Artículo 82. Categorías del uso industrial.

Atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

1. [I1] Primera categoría: actividades económicas compatibles con los alojamientos.
2. [I2] Segunda categoría: actividades económicas compatibles con la zonificación residencial.
3. [I3] Tercera categoría: actividades económicas que requieren zonificación industrial específica.
4. [I4] Cuarta categoría: actividades económicas compatibles basadas en nuevas tecnologías, investigación, desarrollo e innovación que requieren zonificación industrial específica.
5. [I5] Quinta categoría: actividades económicas incompatibles con el medio urbano.

Artículo 83. Primera categoría.

1. Se incluyen en esta categoría aquellas actividades económicas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

2. A estos efectos, serán compatibles con los alojamientos aquellas actividades económicas que utilicen maquinaria de potencia inferior a 10 Kw si es en planta alta y 20 Kw si es en planta baja o sótano, de acuerdo con la ordenanza reguladora del régimen de zonificación acústica. Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos no podrán ser superiores a las reguladas en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

3. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o residuos, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a. [I1T] Talleres artesanales: actividades de producción artesanal a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Se incluyen también los talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

b. [I1A] Almacenes: actividades de acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles, materiales explosivos y residuos sólidos urbanos. Cuando este uso se produzca en sótanos o en planta primera, deberá contar con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

Artículo 84. Segunda categoría.

1. Se incluyen en esta categoría aquellas actividades económicas que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad

y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

2. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

3. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a. [I2I] Pequeña industria: actividades industriales a escala considerable, generalmente por medios mecánicos, ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales». Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

b. [I2T] Talleres varios: actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres industriales, etc., se considerarán incluidas en esta categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.^a categoría y no los de la 2.^a categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

5. Los niveles acústicos máximos se adecuarán a ordenanza reguladora del régimen de zonificación acústica; los niveles de vibración máximos de las instalaciones o equipos no podrán ser superiores a los regulados en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

Artículo 85. Tercera categoría.

1. Se incluyen en esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas. Requieren zonificación industrial específica.

2. Los niveles acústicos máximos se adecuarán a ordenanza reguladora del régimen de zonificación acústica. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

3. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a. [I3I] Mediana y gran industria nociva en razón de sus residuos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado «pequeña industria» y también por aquellas que se consideren incompatibles, en razón de los residuos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b. [I3A] Almacenes mayoristas. Es el uso destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

c. [I3R] Industria agropecuaria. Es el uso destinado a la transformación primaria de productos agrícolas y ganaderos y de actividades similares. Igualmente que el anterior,

este uso sólo se admite en polígono industrial y/o agroganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en terrenos del suelo no urbanizable.

d. [I3D] Plantas de desmontaje y desguace. Es el uso destinado al tratamiento y almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en terrenos del suelo no urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las normas generales de protección.

Artículo 86. Cuarta categoría.

1. Se incluyen en esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda pero compatibles con cualesquiera otros usos no industriales. Comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación. Requieren zonificación industrial específica.

2. Los niveles acústicos máximos se adecuarán a ordenanza reguladora del régimen de zonificación acústica. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia. La implantación de sus edificaciones e instalaciones deberá materializarse con especial fomento de la calidad del medio ambiente.

3. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a. [I4C] Industria cualificada: es el uso de cualesquiera actividades incluidas en las categorías anteriores que, en curso de transformación tecnológica de sus procesos de producción para la implementación de investigación, desarrollo e innovación, precisan de su reubicación en zonificación industrial específica.

b. [I4T] Empresarial tecnológico: es el uso de aquellas actividades relacionadas con las tecnologías de la información y las comunicaciones, la recualificación y mejora empresarial, la investigación, el desarrollo y la producción en sectores emergentes y las nuevas energías.

Artículo 87. Quinta categoría.

1. Son aquellas actividades que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación ambiental vigente¹² deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a. [I5I] Complejos industriales. Son aquellas instalaciones que, aun incluidos en apartados precedentes con localización obligada en zonificación industrial, no pueden ser ubicadas en polígonos industriales o parques empresariales por sus extraordinarias dimensiones. Se regula específicamente este uso en terrenos del suelo no urbanizable.

b. [I5A] Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la normativa vigente¹³ como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse en terrenos del suelo no urbanizable, donde se regula a través de las correspondientes medidas de protección.

Artículo 88. Reglamentación de las actividades.

1. Estas actividades se someterán a la normativa estatal¹⁴, autonómica¹⁵ y municipal¹⁶, general y sectorial, vigente así como a las normas generales de protección de este Plan General que resulten aplicables, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de la actualización legislativa.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar ordenanzas reguladoras del uso de actividades económicas que, sin contradecir las determinaciones de estas normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En los polígonos industriales o los parques empresariales se cumplirá la obligación de implementar puntos limpios o se elaborarán programas de recogida de residuos peligrosos mediante gestores autorizados conforme a lo dispuesto en la legislación vigente¹⁷.

4. De entre las normas aplicables, prevalecerán aquellas que resulten más restrictivas en cada caso. En la implantación de las actividades económicas deberá asegurarse la preservación del medio ambiente urbano y rural controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Concurrentemente, deberán evitarse restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial procurando el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas y al medio ambiente.

5. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 89. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso de actividades económicas serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

3. La aplicación de las categorías de usos de actividades económicas a las diferentes áreas y sectores del suelo urbano y urbanizable se regula en las normas específicas propias de unas y otros.

4. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones no superen las cifras máximas indicadas.

5. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para los usos de actividades económicas no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

Artículo 90. Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando se acredite que, en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia, se hayan eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta normativa, podrá declarar a esta actividad como

incluida en la categoría correspondiente con los límites y condicionantes establecidos en el presente Plan General para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la primera categoría una actividad de categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de tercera categoría pueda ser considerada como de segunda categoría, las condiciones siguientes:

a. Que no se realicen operaciones o procedimientos que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b. Que tampoco utilice materiales inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c. Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d. Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la segunda categoría.

e. Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al previsto en estas normas.

f. Que la superficie industrial disponga de una zona exclusiva para carga y descarga que no interfiera con la vía pública.

g. Que la carga y descarga se produzca en horario regulado y siempre dentro de espacio destinado a este fin.

Artículo 91. Condiciones ambientales para los vertidos y residuos industriales.

1. Se cumplirá, en todo caso, la legislación ambiental vigente así como lo dispuesto en este Plan General, fundamentalmente, lo referente a la gestión y producción de residuos, vertidos de toda índole, así como a la emisión de contaminantes a la atmósfera sea cual sea su naturaleza y la emisión de ruidos.

2. Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente.

3. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves de los polígonos industriales para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría pertinente del planeamiento de desarrollo de los mismos.

4. Los sistemas de depuración que se elijan para los polígonos industriales deberán estar instalados y aptos para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

5. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

6. Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, que pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de éstas sea impermeable.

7. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

8. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones industriales que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

9. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

Artículo 92. Reserva de plazas de aparcamiento.

Se reservarán los siguientes espacios con destino a plazas de aparcamiento:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50,00 m² de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100,00 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 1.000,00 m² construidos o fracción de ésta.

CAPÍTULO 5.º

Condiciones Particulares del Uso Terciario

Artículo 93. Clases de usos pormenorizados.

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a. [TCO] Comercio. A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial¹⁸ el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.

Se corresponde con las siguientes divisiones del CNAE-2009: 45 [excepto el mantenimiento y reparación de vehículos de motor y estaciones de servicio] y 47 [a excepción de las actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos que se desarrollen en locales con una superficie superior a 100 m² y potencia instalada de maquinaria superior a 10 Kw, pasando en este caso a encuadrarse en el uso industrial].

En función del destinatario final de la actividad comercial, se pueden establecer dos categorías:

- Actividad comercial minorista: es el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista: 1] la venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción; 2] la venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción; y 3] la venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

Se incluyen en este tipo de comercio menor aquellas actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos, como reparación de calzado y otros artículos de cuero, reparación de aparatos domésticos eléctricos, reparación de relojes y joyería y similares, siempre que su potencia instalada de maquinaria no sea superior a 10 Kw y ocupen una superficie inferior a 100 m²; en tal caso, se considerarán uso industrial

La actividad comercial minorista corresponde a la división 47 del CNAE-2009, sin excepción. En este grupo se distinguen la siguiente clasificación:

. Comercios no especializados: se incluyen en este grupo aquellos establecimientos que se dedican predominantemente a la venta de alimentación y bebidas. Se distingue la siguiente clasificación: hipermercados [más de 2.500 m²], supermercados [entre 400 y 2.499 m²], superservicios [entre 120 y 399 m²] y autoservicios [entre 40 y 119 m²].

• Comercios especializados: se incluyen en este grupo aquellos establecimientos que se dedican exclusivamente a la venta de productos exclusivos, ya sean de alimentación o bebidas [venta de frutas y verduras, venta de productos cárnicos, venta de pescados, venta de pan y confitería, etc.], como de productos no comestibles [venta de textiles, venta de productos farmacéuticos, venta de calzados, venta de muebles y artículos del hogar, comercio menor de vehículos y motocicletas etc.].

• Grandes superficies minoristas: son todos aquellos establecimientos de carácter individual o colectivo, en los que se ejerza la actividad comercial minorista y tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m².

- Actividad comercial mayorista: es el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas y a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Se considerará que la implantación de un establecimiento comercial mayorista tiene incidencia territorial cuando tenga una superficie construida total superior a 5.000 m². Corresponden a la división 46 de la CNAE 2009 sin excepción.

b. [THE] Hostelería y esparcimiento. A los efectos previstos en el presente Plan, se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, temporal u ocasional a ofrecer y procurar al público la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía¹⁹, dichos establecimientos se clasificarán en los siguientes tipos: restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco, pubs y bares con música. Corresponden a la división 56 del CNAE-2009.

A efectos del presente Plan, se denominan y tienen la consideración de establecimientos de esparcimiento aquellos establecimientos fijos cerrados que se destinan con carácter permanente o temporal a ofrecer al público asistente situaciones de ocio, diversión o esparcimiento, mediante la consumición de bebidas y músicaailable en espacios del establecimiento específicamente acotados para ello, a través de reproducción sonora de grabaciones musicales, o en su caso, mediante actuaciones en directo de músicos y artistas. De conformidad con lo dispuesto en el Nomenclátor y ampliación del mismo²⁰, dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: salas de fiesta, discotecas y salones de celebraciones.

c. [THJ] Hospedaje. A los efectos previstos en el presente Plan, comprende aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se corresponde con la división 55 de la CNAE-2009. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento:

- Establecimientos hoteleros: hoteles, hostales, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios, etc. La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por la legislación vigente²¹. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios, etc.

- Hospedaje al aire libre: como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre. Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento

[restaurantes, cafeterías, etc.]. No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

d. [TRV] Recreativo. A los efectos previstos en el presente Plan, comprende aquellas actividades tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio y diversión. De conformidad con lo dispuesto en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía²², se distinguen los siguientes grupos:

- Establecimientos de juego y recreativos: casinos de juego, salas de bingos, salones de juegos, salones recreativos, cybersalas, centros de ocio y diversión, boleras, salones de celebraciones infantiles, etc.

- Establecimientos de atracciones recreativas: parques de atracciones y temáticos, parques infantiles y atracciones de feria.

- Establecimientos de actividades deportivas: complejos deportivos, gimnasios y piscinas públicas.

e. [TOA] Oficinas y usos administrativos. A los efectos previstos en el presente Plan, comprenden las actividades de titularidad privada que conllevan la prestación de servicios al público de carácter administrativo, técnico, financiero, de información, formación u otros.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas [industrias, construcción o servicios] que se ubican en un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características similares. Comprende las actividades de la divisiones 64 a 82 de la CNAE-2009.

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

- Actividades financieras [bancos, cajas y otras actividades crediticias], actividades inmobiliarias [promoción, compraventa, alquiler de bienes inmobiliarios], agencias de viajes, actividades de servicios personales [salones de belleza y otros tratamientos de belleza, peluquerías, etc.], distribución de películas, actividades veterinarias y demás que en todo caso conlleven la concurrencia de público en sus instalaciones.

- Actividades profesionales [actividades médicas, jurídicas, de contabilidad y asesoría fiscal, de asesoramiento en dirección y gestión empresarial, de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, cartografía, topografía, etc.] y demás que no conlleven la presencia de público.

2. Ningún establecimiento nuevo o existente, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso predominantemente residencial, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afcción, entre las 22 h y las 8 h con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de viviendas.

3. En lo que respecta a actividades como discotecas, pubs o similares, será necesario elaborar un estudio acústico, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente²³ para actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido.

Artículo 94. Establecimientos comerciales.

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados

al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

3. Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

a. Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.

b. Aparcamientos privados.

c. Servicios para los clientes.

d. Imagen comercial común.

e. Perímetro común delimitado.

4. Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

Artículo 95. Grandes superficies minoristas.

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m².

2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los dos supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 m² de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

3. Las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.

4. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.

Artículo 96. Espacios comerciales.

Tendrá la consideración de espacio comercial la zona de la trama urbana donde se produce una concentración de comercio minorista que contribuye a la centralidad de la ciudad, compuesta mayoritaria o exclusivamente por pequeños comercios.

Artículo 97. Superficie útil para la exposición y venta al público.

1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que estas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida para la actividad comercial minorista²⁴.

Artículo 98. Tipologías edificables como establecimientos terciarios.

Podrán edificarse las siguientes tipologías:

- a. Tipología de establecimientos terciarios de edificación por plantas. [TC1].
- b. Tipología de establecimientos terciarios de superficies minoristas [TC2].
- c. Tipología de establecimientos terciarios de servicios del transporte [TC3].

Artículo 99. Reserva de plazas de aparcamiento

Se reservarán los siguientes espacios con destino a plazas de aparcamiento:

- 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 50 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga

3.^a categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

CAPÍTULO 6.º

Condiciones Particulares del Uso Turístico

Artículo 100. Establecimientos turísticos

Es el 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:

- a. [HAT] Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural.
- b. [HER] Establecimientos específicos de restauración.

Artículo 101. Clases de usos pormenorizados.

1. Como una división de usos pormenorizados de los establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a. 1.^a categoría: campamentos de turismo o campings.
- b. 2.^a categoría: establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales [edificios/complejos], villas turísticas y balnearios. Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad de «edificio», cuando todos los alojamientos constituyan una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. Podrán desarrollarse en la modalidad «complejo» cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles

independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento y, en conjunto, ostenten un mínimo de 21 plazas y un máximo de 250 plazas.

c. 3.^a categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

d. 4.^a categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

2. Son usos pormenorizados de los 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.

3. 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 restricción de distancias.

b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 200 m.

c. Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.

d. Parcela mínima²⁵:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado anterior y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de «complejos»: 3,0 ha.

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, incluidos en la cuarta categoría del apartado anterior:

. En zonas de cultivos de regadío o secano: 3,0 ha

. En dehesas y terrenos forestales: 10,0 ha

- Para los apartamentos turísticos rurales, incluidos en la segunda categoría del apartado anterior, en la modalidad «complejos», será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el párrafo anterior anterior [3,0 ó 10,0 ha] por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.

- Establecimientos específicos de restauración: 2,0 ha.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: una o dos plantas [7 m]. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

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. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos» será la establecida anteriormente, aplicada del siguiente modo:

- En zonas de cultivo de regadío o secano: 3,0 ha: 5%; la parcela restante vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de uso forestal o dehesa: 10,0 ha: 5%; la parcela restante vinculada a la edificación: 1%.

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 217. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Tendrán un tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del Suelo No Urbanizable. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales o adhesados o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando se valore que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

e. Infraestructuras y dotaciones: deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos «complejos», el acceso a los distintos inmuebles que lo integren se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁶. 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 serán 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. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del Suelo No Urbanizable.

c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

CAPÍTULO 7.º

Condiciones Particulares del Uso Dotacional

Artículo 102. Categorías del uso dotacional

El uso dotacional comprende las siguientes categorías:

- Equipamiento.
- Espacios libres.
- Comunicaciones.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 103. Clases de usos pormenorizados.

1. El uso dotacional en la categoría de equipamiento 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. Sanitario: incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias.

c. Asistencial: incluye los servicios de interés público relacionados con prestación de servicios sociales.

d. Administrativo: incluye los servicios de interés público relacionados con la administración pública.

e. Comercial: incluye los servicios de interés público relacionados con mercado de abasto.

f. Cultural: incluye los servicios de interés público relacionados con salas de exposiciones, bibliotecas y similares.

g. Deportivo: incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

h. Religioso: incluye los usos relacionados con los servicios religiosos, con independencia de su titularidad.

i. Social: incluye los servicios de interés público relacionados con la relación interpersonal y la participación ciudadana.

j. Alojamientos transitorios de promoción pública: incluye los usos relacionados con la residencia temporal y la prestación de servicios a personas con riesgo o en situación de exclusión social.

k. Instalaciones recreativo-turísticas determinadas en el POTSurCo.

2. El uso dotacional en la categoría de espacios libres comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Jardines y parques: incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre.

b. Recinto ferial: corresponde al uso de los espacios de celebración de las fiestas municipales.

3. El uso dotacional en la categoría de comunicaciones comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: se refiere al uso de las vías de comunicación urbanas para el tráfico peatonal y rodado.

b. Aparcamiento: corresponde al uso de estacionamiento de vehículos vinculado, en general, al viario público.

4. El uso dotacional en la categoría de servicios urbanos e infraestructuras urbanas básicas comprende:

a. los usos pormenorizados de servicios urbanos que incluyen los servicios de interés público relacionados con protección civil, cementerios, mercados, instalaciones de gestión de residuos y análogos.

b. los usos pormenorizados de las construcciones e instalaciones destinadas a servicios de infraestructuras urbanas básicas [sistema de abastecimiento de agua, sistema de saneamiento, sistema de energía eléctrica, sistema de telecomunicaciones y otros análogos].

Artículo 104. Implantación de los usos pormenorizados del equipamiento.

El uso dotacional, en la categoría de equipamiento, podrá implantarse:

a. En locales de planta baja de edificaciones de otro uso.

b. En edificaciones de uso exclusivo en parcela propia.

Artículo 105. Condiciones de ordenación y edificación.

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

2. 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.

Artículo 106. Reserva de plazas de aparcamiento.

Se reservarán los siguientes espacios con destino a plazas de aparcamiento:

- En uso docente en edificio exclusivo se reservará una plaza de aparcamiento por aula.

- En usos deportivo y social en edificio exclusivo se preverá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá, adicionalmente, una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

¹ LOUA, artículo 10.1.A.d.

² LOUA, artículo 10.2.A.b.

³ LOUA, artículo 10.2.A.a.

⁴ LOUA, artículo 13.3.b.

⁵ CNAE.

⁶ CTE, DB-SU, Sección SU 7.

⁷ LVS.

⁸ NTDCVP, artículo 3.

⁹ CTE, DB-HS, Sección HS 3.

¹⁰ NAA.

¹¹ CTE, DB-SUA y DB-SI.

¹² LGICA.

¹³ LGICA.

¹⁴ LR, TRLEIAP, REEIA.

¹⁵ LGICA, RCA, RQA, RPCAA

¹⁶ Ordenanza municipal reguladora del régimen de zonificación acústica.

¹⁷ PGRPA.

¹⁸ TRLCIA, artículo 2.

¹⁹ NCEPA.

²⁰ RGAP.

²¹ EEHH.

²² NCEPA.

²³ RPCAA, artículo 42 y Título III. Normas de Calidad Acústica

²⁴ TRLCIA; artículo 23.

²⁵ EEHH, artículo 37.2.a y EAT, artículo 18.2.a.

²⁶ LOUA, artículos 42 y 43.

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Capítulo 1.º

Condiciones Generales de Edificación

Artículo 107. Condiciones básicas.

1. Los proyectos de edificación, obras e instalaciones se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, en particular al Código Técnico de la Edificación.

2. Se procurará que las edificaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y de ahorro energético de la arquitectura bioclimática o, en su defecto, instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético. La instalación de sistemas de energía renovable seguirá criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.

Artículo 108. 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, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención¹.

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 urbanística².

2. Solar: es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable³ y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes o de los espacios públicos.

4. Alineación del vial: es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

5. Alineación de la edificación: es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

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

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

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

7. Medianería: es el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes.

8. Separación mínima a linderos: es la distancia mínima a la que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno [excepto las rampas de acceso a sótano], medida en proyección horizontal].

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial: es el perfil longitudinal de vía pública tomado a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por planeamiento que contenga la ordenación detallada o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

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

- a. Si las alineaciones del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas separadas una distancia constante, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b. Si las alineaciones no son paralelas, 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 109. 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 110. Profundidad máxima edificable.

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

Artículo 111. 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 altas.

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 100% 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 50%.

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 100% de su superficie en planta.

Artículo 112. Edificabilidad.

1. Índice de edificabilidad bruta de zona, área 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 m^2t/m^2s [metro cuadrado de techo por 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 m^2t/m^2s .

Artículo 113. Niveles de densidad de viviendas.

1. Es el rango en el que se encuadra la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector, área o zona donde se ubican, categorizado según la relación siguiente:

- Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
- Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.

- Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
- Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
- Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
- Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

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

Artículo 114. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias previstas por el Plan General son las siguientes, sin perjuicio de la implantación de otras nuevas que se puedan integrar justificadamente en la ordenación pormenorizada de los ámbitos:

Tipologías Edificatorias		
Uso pormenorizados	Tipología	
Vivienda unifamiliar	RU1	Edificación tradicional entre medianeras
	RU2	Edificación adosada
	RU3	Edificación pareada
	RU4	Edificación aislada
	RU5	Edificación de protección pública
Vivienda plurifamiliar	RP1	Edificación entre medianeras
	RP2	Edificación de protección pública
Industrial	AE1	Industria de almacenamiento
	AE2	Industrial cualificada
	AE3	Industria escaparate
	AE4	Industria extensiva
Terciario	TC1	Edificación por plantas
	TC2	Superficie minorista
	TC3	Servicios de transporte
Turístico	HR1	Alojamiento en edificación adosada
	HR2	Alojamiento en edificación aislada
Dotacional	DS1	Edificación dotacional singular

Artículo 115. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Artículo 116. 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 1,50 m, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50 m, 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 chaflán.
- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15 m, 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 [no rebasando la edificación de mayor altura 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 correspondiente, hasta el plano superior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo correspondiente: 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 117. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permiten:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 m medida de igual manera.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará los 45°. La línea de cumbre no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 15% de la superficie total de cubierta.

Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00 m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 118. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de cara superior de forjado de piso se sitúe como máximo entre 1,00 m por encima ó 0,50 m por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto. En

edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de cara superior de forjado de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta, superior o inferior, a 1,00 m con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

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

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 m en uso terciario o dotacional y de 2,80 m para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,70 m respectivamente.

Artículo 119. Planta sótano.

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuya cota de cara superior de forjado techo está a menos de 1,00 m de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas o de 1,00 m con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

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 2,25 m. 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 2,50 m.

3. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

Artículo 120. 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 2,70 m [medida entre elementos de acabado], con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,40 m en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 121. Patios.

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.

2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.

3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán las que determine el CTE:

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.

Artículo 122. Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.

2. En planta baja [zócalos, recercados y similares], podrán sobresalir la alineación de la edificación un máximo de 10 cm.

3. En plantas altas [aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares] se registrarán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Artículo 123. Salientes ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente. Su regulación se establece en las ordenanzas de zona.

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

Artículo 124. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.

2. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.

Artículo 125. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, éstas se realizarán con elementos opacos en su franja inferior y con elementos ligeros en su parte superior, 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 2,50 m, 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 126. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, debiéndose garantizar 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].

CAPÍTULO 2.º**Condiciones Generales de Urbanización****Artículo 127. Condiciones básicas.**

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del Plan, 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.

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].

3. Los proyectos de urbanización deberán integrar las previsiones de infraestructuras que, en su caso, establezcan los instrumentos de planeamiento que afecten a su ámbito para resolver las situaciones derivadas de la contigüidad con espacios ya urbanizados o programados.

Artículo 128. 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 l/habitante•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 actividad].

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.c.a. La presión de trabajo de la red será superior a 1,5 Kg/cm² [15 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 ha en zonas de uso residencial y cada 4 ha 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 129. Red de saneamiento y depuración.

1. La infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas que se generen.

2. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales y, preferentemente, por los ejes de éstos.

3. 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.

4. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m 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.

5. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una profundidad entre 1,20 y 1,50 m desde su clave hasta la superficie de calzada y se protegerán convenientemente.

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

7. La depuración de las aguas de los crecimientos propuestos debe realizarse en la EDAR que se proyecte para el núcleo de población. En caso de no disponer de EDAR municipal en el momento del desarrollo de los sectores propuestos, deberá disponerse con carácter previo al otorgamiento de la licencia de ocupación del sector que se desarrolle, de

forma transitoria hasta que se conecte a la municipal, de una estación depuradora propia en correcto funcionamiento con su correspondiente autorización de vertido, al menos para depurar las aguas residuales que en los desarrollos se generen, debiéndose incluir en el instrumento de planeamiento una estimación de caudales y cargas contaminantes que vayan a generar. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

8. Los crecimientos de uso global industrial deberán definir la carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias y garantizar la depuración adecuada de las aguas que en él se generen, incluyendo el tratamiento de las aguas previo a la entrada en la EDAR, en caso de que sea necesario. Estos crecimientos deberán disponer de tanques de tormenta con conexión a la red de saneamiento de la EDAR para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia.

9. Aquellos desarrollos que se lleven cabo con posterioridad a la ejecución de la EDAR del núcleo urbano o se conecten a una estación depuradora provisional, deberán disponer de un certificado de la empresa gestora de la depuración, según el cual los caudales y la contaminación generados en la actuación que se pretende desarrollar podrán ser tratados en su totalidad en la EDAR y no interferirán con el cumplimiento de los valores límites de emisión impuestos en la autorización de vertido correspondiente a dicha instalación.

10. El sistema de depuración de aguas residuales de la EDAR municipal deberá incorporar el tratamiento adecuado que posibilite la reutilización de la totalidad de los recursos procedentes de la depuración para riego urbano y/o agrícolas.

Artículo 130. 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 a 400/230 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.

3. La distribución de alta y media 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.

4. Las actuaciones de renovación que se realicen sobre la red existente deberán soterrar los tramos que se implementen.

Artículo 131. 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 vigentes⁴.

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

a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

b. Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

3. Las nuevas luminarias deberán cumplir lo definido en la normativa concurrente⁵ aunque se podrán contemplar las excepciones definidas⁶.

4. Se deberán tener en cuenta las restricciones de uso y los criterios para las características de lámparas y luminarias definidos en la normativa concurrente⁷.

5. En general, se deben utilizar luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo de su plano horizontal. Para el alumbrado ornamental, se procurará que la disposición de luminarias sea tal que emitan su flujo luminoso desde arriba hacia abajo. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas

horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

6. No se permitirá, con carácter general:

a. El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

b. El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

c. La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

7. Los aparatos y las instalaciones de iluminación han de estar diseñados para prevenir la contaminación lumínica y favorecer el ahorro y el aprovechamiento de la energía. En este sentido, se estará conforme a lo dispuesto en la normativa vigente⁸.

Artículo 132. Red de telecomunicaciones.

1. La regulación y la gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizarán sobre la base de la legislación de telecomunicaciones vigente⁹ y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente del municipio, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de sistema de infraestructuras compartidas para varios operadores de telecomunicaciones, siendo el Ayuntamiento el administrador de la infraestructura frente a los operadores.

Artículo 133. Red viaria.

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

a. Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.

b. Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.

c. Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado [calzadas] y peatonal [acerados], con pendientes inferiores al 6% 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, radios de curvatura de 50 m. y radios de entronque de 20 m.

3. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% 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 40 Km/h, radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráfico rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 12%. Tendrá preferentemente sentido único de circulación rodada, aunque puede resolverse con doble sentido. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 Km/h, radios de curvatura de 15 m y radios de entronque de 5 m.

5. La anchura mínima del acerado se regulará de acuerdo con la normativa vigente¹⁰.

6. El ancho mínimo de aparcamientos será de 2,50 m. La longitud mínima de aparcamientos será de 5,00 m.

7. Se considerará que, tanto las nuevas vías como las modificaciones significativas de las ya existentes, deberán contemplar las siguientes medidas preventivas y correctoras:

a. En el diseño de las vías públicas se deberá apostar por el uso y disfrute peatonal y la supresión de barreras físicas.

b. Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.

c. Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico, ofreciendo itinerarios de coste similar, sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

d. Los montículos y obstáculos naturales se aprovecharán para encauzar las carreteras de forma que se creen barreras acústicas entre éstas y los terrenos adyacentes.

Artículo 134. 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. Se recogerán las características de la instalación de riego, preferentemente programada.

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.

4. En el caso de las áreas de adecuación recreativa e itinerarios recreativos se tomarán las determinaciones que para los mismos establece el POTSurCo.

¹ TRLS, artículo 17.1.b.

² LOUA, artículo 67.

³ LOUA, artículo 148.4.

⁴ REBT

⁵ REEIAE, artículo 9 y 10.

⁶ RPCCN, artículo 12.

⁷ RPCCN, artículos 11 y 13-20.

⁸ RPCCN.

⁹ ICEAST, RRICT, LGT, MCCMT, DRRICT.

¹⁰ VIV.

TÍTULO VII**NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO****CAPÍTULO 1.º****Condiciones Generales**

Artículo 135. Zonas del suelo urbano.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

- a. Zona RIC: «Residencial Intensivo Carolino».
- b. Zona RIE: «Residencial Intensivo Ensanche».
- c. Zona REH: «Residencial Extensivo Heterogéneo».
- d. Zona REC: «Residencial Ensanche Contemporáneo».
- e. Zona IAL: «Industrial de Almacenamiento».

2. La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de ordenación completa.

Artículo 136. Desarrollo y ejecución del suelo urbano.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

1. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.

2. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas en la legislación urbanística¹ y las contempladas en el Plan General de Ordenación Urbanística. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 137. 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 entrada en vigor del Plan General.

CAPÍTULO 2.º**Normas Particulares de la Zona RIC • Residencial Intensivo Carolino**

Artículo 138. Definición y delimitación.

Corresponde a la Zona Histórica y tradicional del Núcleo Urbano, de trazado y colonización carolinos, caracterizada por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes, en viarios proyectados de manera unitaria y estructura reticular, a partir de la fundación jesuítica.

La definición de esta zona con denominación «Residencial Intensivo Carolino» pretende preservar las características de un conjunto urbano edificado de tipo tradicional e histórico que aún conserva sus valores urbanos para posibilitar su recuperación y continuidad.

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de ordenación completa del Plan con la referencia RIC.

Artículo 139. Uso, edificabilidad global y nivel de densidad [OE].

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: residencial.

- Edificabilidad global: en aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en esta sección, el índice de edificabilidad global se establece en 1,50 m²/m²s.

- Nivel de Densidad: según el número de viviendas de la zona y la extensión que ocupa, el nivel se fija en: densidad media [30- 50 viv/ha].

Artículo 140. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable

- Superficie mínima: la parcela histórica existente, entendida ésta como la superficie de terreno definida catastralmente.

- Fachada mínima: la de la parcela histórica existente.

Agregación de parcelas:

Se permite la agregación de parcelas en el caso de imposibilidad de cumplimiento del programa mínimo de vivienda o cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales.

Segregación de parcelas:

En general, no se permitirá la segregación parcelaria, salvo cuando su resultado constituya una parcela histórica.

Artículo 141. Condiciones de implantación y alineación de la edificación.

- Alineación de la edificación: la fachada exterior de la edificación deberá coincidir con la alineación de la vía; salvo las alineaciones obligatorias retranqueadas específicamente representadas en los planos de ordenación completa.

- Separación mínima a linderos: la edificación se ajustará a los linderos laterales de la parcela.

- Retranqueos mínimos: no se admitirán retranqueos en ninguna de las plantas con fachada a vial o al espacio público.

Artículo 142. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

Condiciones de ocupación:

Se fija un máximo de ocupación del 85%.

Dicha ocupación será aplicable a todas las plantas sobre rasante del edificio independientemente del uso de las mismas.

Sólo podrán construirse plantas sótano para su uso exclusivo como garajes o zonas de instalaciones al servicio de la edificación [depósitos, instalaciones de acondicionamiento térmico, motores...].

El techo edificable de la planta sótano podrá alcanzar el 100% de la superficie de parcela.

Condiciones de edificabilidad:

Se fija una edificabilidad máxima de 1,70 m²t/m²s.

El techo edificable de las plantas bajo rasante no se considerará a efectos de este parámetro.

Artículo 143. Tipologías.

Se permiten las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar tradicional entre medianeras [RU1].

- Vivienda unifamiliar adosada [RU2].

- Vivienda unifamiliar protección pública [RU5].

- Vivienda plurifamiliar entre medianeras [RP1].

- Vivienda plurifamiliar protección pública [RP2].

Artículo 144. Altura máxima edificable.

Número máximo de plantas:

Será de 2 plantas. Ésta es también la altura recomendada para todas las edificaciones de este ámbito. Se mantendrá, en todo caso, la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Número mínimo de plantas.

Se permitirá la reducción a una sola planta cuando ésta sea la situación predominante en el entorno o por condiciones de accesibilidad.

Altura máxima edificable:

Será de 7,20 m.

Artículo 145. Parámetros interiores.

- Altura mínima de planta baja: 3,00 m; 2,70 m en unifamiliar.
- Altura máxima de planta baja: 4,00 m.
- Altura libre mínima de plantas superiores: 2,50 m.
- Altura libre máxima de plantas superiores: no se limita.
- Altura libre mínima de semisótanos y sótanos: 2,50 m.
- Entreplantas: prohibidas.
- Cota máxima de planta semisótano sobre rasante: 1,00 m.
- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE².
- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.
- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE³, con una superficie mínima del 15% de la parcela.

Artículo 146. Condiciones de forma y volumen.

Salientes no ocupables:

El vuelo máximo de cornisas será de 35 cm.

El vuelo máximo de balcones será de 35 cm, dejando una altura libre de, al menos, 3,00 m desde la rasante, una separación a linderos mínima de 0,60 m y una separación entre balcones mínima de 0,30 m. Se prohíben balcones achaflanados y que agrupen varios vanos.

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada como máximo 10 cm; las peanas y rejerías, 15 cm y las impostas y zócalos, 5 cm.

Salientes ocupables:

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o en los laterales.

Terrazas en fachada:

No se permiten.

Artículo 147. Condiciones de imagen urbana.

Condiciones de composición de fachada:

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales. Los huecos de fachada principal, a excepción del acceso a cochera, deberán tener proporción vertical.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera se situarán a un mínimo de 3,00 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes, siempre que sea posible.

Verificación de adecuación: los proyectos técnicos incluirán los alzados de los inmuebles adyacentes a cada fachada exterior, junto con la proyectada.

Condiciones de carpinterías, cerrajerías y persianas:

Las cerrajerías exteriores de fachada serán preferentemente de acero, con barrotes, pletinas o elementos ornamentales. Se prohíbe el empleo de materiales de aluminio o sintéticos.

Las carpinterías serán, referentemente, de maderas y metales; no deberán conformar prismas de superficie continua. Se permiten, además, las lamas de acero y aluminio.

Se recomiendan las persianas tradicionales enrollables de cordel y las contraventanas.

Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de piedras pulimentadas, azulejos, plaquetas cerámicas vidriadas y fábricas de ladrillo visto. En los zócalos se prohíben expresamente los terrazos y plaquetas cerámicas vidriadas.

Artículo 148. Condiciones de accesorios.

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.

- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

Artículo 149. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:

- [RVU] Vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

- [RVP] Vivienda plurifamiliar.

- Aparcamiento al servicio de la vivienda.

3. Usos compatibles:

- [TCO] Terciario comercio

- [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.

- [THJ] Terciario hospedaje.

- [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.

4. Usos alternativos:

- Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

Artículo 150. Condiciones de urbanización.

La urdimbre urbana de la zona definida en este Capítulo se ejecutará mediante materiales tales como hormigonado o adoquinado que persigan su diferenciación o caracterización respecto del resto de zonas de ordenanza adyacentes.

CAPÍTULO 3.º

Normas Particulares de la Zona RIE • Residencial Intensivo Ensanche

Artículo 151. Definición y delimitación.

Corresponde a áreas homogéneas de expansión de la zona histórica, que conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre la zona histórica y la periferia.

Se trata de la zona del núcleo urbano que históricamente se ha ido consolidando por la edificación. Está conformada por manzanas de dimensiones variables, con un uso predominante de residencial unifamiliar o bifamiliar, en parcelas de tamaños relativamente reducidos [menores en su mayoría a los 500 m²]. Las edificaciones se disponen entre medianeras con altura generalmente de 2 plantas y alineaciones exteriores fijas como definición de las manzanas.

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de ordenación completa del Plan con la referencia RIE.

Artículo 152. Uso, edificabilidad global y nivel de densidad [OE].

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: residencial.
- Edificabilidad global: en aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en esta sección, el índice de edificabilidad global se establece en 0,60 m²/m²s.

Nivel de Densidad: según el número de viviendas de la zona y la extensión que ocupa, el nivel se fija en: densidad media [30-50 viv/ha].

Artículo 153. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima: 100 m² o la parcela catastral.
- Fachada mínima: 7 m.

Agregación de parcelas:

Se permite la agregación de parcelas en el caso de imposibilidad de cumplimiento del programa mínimo de vivienda o cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales.

Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 154. Condiciones de implantación y alineación de la edificación.

- Alineación de la edificación: la fachada exterior de la edificación deberá coincidir con la alineación de la vía; salvo las alineaciones obligatorias retranqueadas específicamente representadas en los planos de ordenación completa.

- Separación mínima a linderos: la edificación se ajustará a los linderos laterales de la parcela.

- Retranqueos mínimos: no se admitirán retranqueos en ninguna de las plantas con fachada a vial o al espacio público.

Artículo 155. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

Condiciones de ocupación:

Se fija un máximo de ocupación del 80%.

Dicha ocupación será aplicable a todas las plantas del edificio independientemente del uso de las mismas.

Cuando el uso al que esté destinado la edificación en planta baja sea terciario comercial u oficinas o cualquiera de los usos alternativos permitidos, la ocupación en planta baja podrá ser del 100%.

Solo podrán construirse plantas sótano para su uso exclusivo como garajes o zonas de instalaciones al servicio de la edificación [depósitos, instalaciones de acondicionamiento térmico, motores...].

El techo edificable de la planta sótano podrá alcanzar el 100% de la superficie de parcela.

Condiciones de edificabilidad:

Se fija una edificabilidad máxima de 1,60m²/m²s.

El techo edificable de las plantas bajo rasante no se considerará a efectos de este parámetro.

Artículo 156. Tipologías.

Se permiten las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar tradicional entre medianeras [RU1].
- Vivienda unifamiliar adosada [RU2].
- Vivienda unifamiliar protección pública [RU5].
- Vivienda plurifamiliar entre medianeras [RP1].
- Vivienda plurifamiliar protección pública [RP2].

Artículo 157. Altura máxima edificable.

Número máximo de plantas:

Será de 2 plantas. Ésta es también la altura recomendada para todas las edificaciones de este ámbito. Se permitirá la reducción a una sola planta sólo en caso de que ésta sea la situación predominante en el entorno.

Se mantiene, en todo caso, la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Altura máxima edificable:

Será de 7,20 m.

Artículo 158. Parámetros interiores.

- Altura mínima de planta baja: 3,00 m; 2,70 m en unifamiliar.
- Altura máxima de planta baja: 4,00 m.
- Altura libre mínima de plantas superiores: 2,50 m.
- Altura libre máxima de plantas superiores: no se limita.
- Altura libre mínima de semisótanos y sótanos: 2,50 m.
- Entreplantas: prohibidas.
- Cota máxima de planta semisótano sobre rasante: 1,00 m.
- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE⁴.
- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.
- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE⁵, con una superficie mínima del 20% de la parcela.

Artículo 159. Condiciones de forma y volumen.

Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

Salientes ocupables:

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Se permiten los cierres formados por carpintería y vidrio .

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm. La suma de las longitudes de los balcones no será superior a la longitud total de la fachada.

Terrazas en fachada:

No se permiten.

Artículo 160. Condiciones de imagen urbana.

Condiciones de composición de fachada:

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales. Los huecos de

fachada principal, a excepción del acceso a cochera, tendrán preferentemente proporción vertical.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera se situarán a un mínimo de 3,00 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes, siempre que sea posible.

Verificación de adecuación: los proyectos técnicos incluirán los alzados de los inmuebles adyacentes a cada fachada exterior, junto con la proyectada.

Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

Artículo 161. Condiciones de accesorios.

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.

- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

Artículo 162. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:

- [RVU] Vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

- [RVP] Vivienda plurifamiliar.

- Aparcamiento al servicio de la vivienda.

3. Usos compatibles:

- [TCO] Terciario comercio

- [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.

- [THJ] Terciario hospedaje.

- [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.

- [1T] Talleres artesanales

4. Usos alternativos:

- Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

CAPÍTULO 4.º

Normas Particulares de la Zona REH • Residencial Extensivo Heterogéneo

Artículo 163. Definición y delimitación.

Se trata del suelo urbano definido en su mayor parte por edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar adosada en grandes parcelas y, en menor medida, edificación residencial aislada. La zona se caracteriza básicamente por las dos situaciones que incurren en ellas: su alineación a vial, que aparece retranqueada, desarrollando de esta forma un gran patio delantero y por su crecimiento en los bordes del núcleo.

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de ordenación completa del Plan con la referencia «REH».

Artículo 164. Uso, edificabilidad global y nivel de densidad [OE].

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: residencial.

- Edificabilidad global: en aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en esta sección, el índice de edificabilidad global se establece en 0,60 m²t/m²s.

Nivel de Densidad: según el número de viviendas de la zona y la extensión que ocupa, el nivel se fija en: densidad baja [5-15 viv/ha].

Artículo 165. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima: 200 m² o la parcela catastral.

- Fachada mínima: 10 m.

Agregación de parcelas:

Se permite la agregación de parcelas en el caso de imposibilidad de cumplimiento del programa mínimo de vivienda o cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales.

Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 166. Condiciones de implantación y alineación de la edificación.

La edificación deberá situar su fachada principal retranqueada como mínimo 3,00 m sobre la alineación a vial público y, en todo caso, respetando la normativa sectorial de aplicación.

Cuando la tipología que se desarrolle sea la de unifamiliar pareada o aislada. la separación a los linderos privados laterales será de, al menos, 3,00 m.

Las parcelas de, al menos, 1.000 m² requerirán de la aprobación de un estudio de detalle previo al proyecto de edificación que precise la implantación en la parcela, alineaciones, retranqueos, alturas...

Artículo 167. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

Condiciones de ocupación:

Hasta un máximo del 60%.

Sólo podrán construirse plantas sótano para su uso exclusivo como garajes o zonas de instalaciones al servicio de la edificación [depósitos, instalaciones de acondicionamiento térmico, motores...].

La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupada por la edificación sobre rasante, debiendo cumplir simultáneamente, por tanto, las condiciones de separación a linderos o retranqueos establecidos en esta ordenanza de zona. De esta condición se excluyen los accesos de rampa.

Condiciones de edificabilidad:

Se determinará por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 1,00 m²t/m²s.

El techo edificable de las plantas bajo rasante no se considerará a efectos de este parámetro.

Artículo 168. Tipologías.

Se permiten las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar adosada [RU2].

- Vivienda unifamiliar pareada [RU3].

- Vivienda unifamiliar aislada [RU4].

- Vivienda unifamiliar protección pública [RU5].

Artículo 169. Altura máxima edificable.

Número máximo de plantas:

Será de 2 plantas.

Número mínimo de plantas.

Se permitirá la reducción a una sola planta sólo en caso de que ésta sea la situación predominante en el entorno.

Altura máxima edificable:

Será de 7,20 m.

Artículo 170. Parámetros interiores.

- Altura mínima de planta baja: 3,00 m; 2,70 m en unifamiliar.

- Altura máxima de planta baja: 4,00 m.

- Altura libre mínima de plantas superiores: 2,50 m.

- Altura libre máxima de plantas superiores: no se limita.

- Altura libre mínima de semisótanos y sótanos: 2,50 m.

- Entreplantas: prohibidas.

- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE⁶.

- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.

- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE⁷.

Artículo 171. Condiciones de forma y volumen.

Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

Salientes ocupables:

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Se permiten los cierres formados por carpintería y vidrio .

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm.

Terrazas en fachada:

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

a. La profundidad libre perpendicular al plano de fachada no será superior a 1,20 m.

b. Los huecos de terraza se situarán a un mínimo de 1,00 m de distancia de cualquier otro hueco de terraza del mismo edificio o de los colindantes.

c. No podrán tener carpintería en el plano del cerramiento de fachada.

Artículo 172. Condiciones de imagen urbana.

Condiciones de composición de fachada:

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Se evitarán las composiciones con arcos, optando preferentemente por dinteles rectos.

El vallado de las parcelas será preferentemente vegetal. La obra de fábrica, en su caso, no deberá superar 1,00 m de altura, salvo los machones o pilastras necesarios para su estabilidad. El resto deberá completarse con cerrajería metálica, materiales translúcidos o transparentes o vegetal tapizante. La altura del conjunto no superará los 2,40 m de altura.

Condiciones de materiales:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

Artículo 173. Condiciones de accesorios.

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.
- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

Artículo 174. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:
 - [RVU] Vivienda unifamiliar.
2. Uso complementario:
 - Aparcamiento al servicio del residencial.
3. Usos compatibles:
 - [TCO] Terciario comercio
 - [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
 - [THJ] Terciario hospedaje.
 - [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.
 - [I1T] Talleres artesanales
4. Usos alternativos:
 - Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

CAPÍTULO 5.º**Normas Particulares de la Zona REC • Residencial Ensanche Contemporáneo****Artículo 175. Definición y delimitación.**

Corresponde a áreas homogéneas de expansión de la zona histórica resultado de crecimientos planificados y desarrollados a partir de la Delimitación de Suelo Urbano anterior a este Plan en el entorno de las calles Sabadell y Diputado Félix Ortega.

Este ámbito se caracteriza por un entramado viario proyectado y sensiblemente ortogonal de manzanas con un parcelario muy homogéneo y de reducido tamaño destinado a alojar fundamentalmente uso residencial unifamiliar.

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de ordenación completa del Plan con la referencia REC.

Artículo 176. Uso, edificabilidad global y nivel de densidad [OE].

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: residencial.
- Edificabilidad global: en aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en esta sección, el índice de edificabilidad global se establece en 1,30 m²t/m²s.

Nivel de Densidad: según el número de viviendas de la zona y la extensión que ocupa, el nivel se fija en: densidad alta [50-75 viv/ha].

Artículo 177. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima: 80 m² o la parcela catastral
- Fachada mínima: 6 m.

Agregación de parcelas:

Se permite la agregación de parcelas en el caso de imposibilidad de cumplimiento del programa mínimo de vivienda o cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales.

Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 178. Condiciones de implantación y alineación de la edificación.

- Alineación de la edificación: la fachada exterior de la edificación deberá ser homogénea en todo el frente de manzana. Las edificaciones podrán, de forma conjunta, alinearse con la fachada a vial o mantener un retranqueo obligatorio.

- Separación mínima a linderos: la edificación se ajustará a los linderos laterales de la parcela.

Artículo 179. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

Condiciones de ocupación:

Se fija un máximo de ocupación del 80%.

Cuando el uso al que esté destinado la edificación en planta baja sea terciario comercial u oficinas o cualquiera de los usos alternativos permitidos, la ocupación en planta baja podrá ser del 100%.

Solo podrán construirse plantas sótano para su uso exclusivo como garajes o zonas de instalaciones al servicio de la edificación [depósitos, instalaciones de acondicionamiento térmico, motores...].

El techo edificable de la planta sótano podrá alcanzar el 100% de la superficie de parcela.

Condiciones de edificabilidad:

Se fija un edificabilidad máxima de 1,60 m²t/m²s.

El techo edificable de las plantas bajo rasante no se considerará a efectos de este parámetro.

Artículo 180. Tipologías.

Se permiten las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar adosada [RU2].
- Vivienda unifamiliar protección pública [RU5].

Artículo 181. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas:

Será de 2 plantas. Ésta es también la altura recomendada para todas las edificaciones de este ámbito. Se mantendrá, en todo caso, la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Número mínimo de plantas.

Se permitirá la reducción a una sola planta sólo en caso de que ésta sea la situación predominante en el entorno.

Altura máxima edificable:

Será de 7,20 m.

Artículo 182. Parámetros interiores.

- Altura mínima de planta baja: 3,00 m; 2,70 m en unifamiliar.
- Altura máxima de planta baja: 4,00 m.
- Altura libre mínima de plantas superiores: 2,50 m.
- Altura libre máxima de plantas superiores: no se limita.
- Altura libre mínima de semisótanos y sótanos: 2,50 m.
- Entreplantas: prohibidas.
- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE⁸.
- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.
- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE⁹.

Artículo 183. Condiciones de forma y volumen.**Salientes no ocupables:**

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm.

Terrazas en fachada:

No se permiten.

Artículo 184. Condiciones de imagen urbana.**Condiciones de composición de fachada:**

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera se situarán a un mínimo de 3,00 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes, siempre que sea posible.

Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

Artículo 185. Condiciones de accesorios.

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.

- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

Artículo 186. Regulación de usos pormenorizados.**1. Uso característico:**

- [RVU] Vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

- Aparcamiento al servicio del residencial.

3. Usos compatibles:

- [TCO] Terciario comercio

- [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
 - [THJ] Terciario hospedaje.
 - [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.
 - [I1T] Talleres artesanales
4. Usos alternativos:
- Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

CAPÍTULO 6.º

Normas Particulares de la Zona IAL • Industria de Almacenamiento

Artículo 187. Delimitación

Se aplicará a ámbitos de crecimiento planificado a partir de la Delimitación de Suelo Urbano anterior a este Plan con vocación de uso industrial de almacenamiento compatible con el uso residencial del entorno.

Artículo 188. Uso, edificabilidad global y nivel de densidad [OE].

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: industrial.
- Edificabilidad global: en aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en esta sección, el índice de edificabilidad global se establece en 0,60 m²/m²s.
- Nivel de Densidad: no es de aplicación este parámetro.

Artículo 189. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima: 200 m².
- Fachada mínima: 10 m.
- Fondo mínimo: 20 m.

Agregación de parcelas:

Podrán agruparse parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima edificable en el apartado anterior.

Segregación de parcelas:

Podrán segregarse parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima edificable en el apartado anterior.

Artículo 190. Condiciones de implantación y alineación de la edificación.

- Alineación de la edificación: la fachada exterior de la edificación deberá coincidir con la alineación de la vía; salvo las alineaciones obligatorias retranqueadas específicamente representadas en los planos de ordenación completa.

- Separación mínima a linderos: la edificación se ajustará a los linderos laterales de la parcela.

- Retranqueos mínimos: no se admitirán retranqueos.

Artículo 191. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

Condiciones de ocupación:

Se fija una ocupación máxima del 85%.

Bajo rasante sólo se permitirá una planta de sótano para uso de garaje o aparcamiento de vehículos al servicio de la actividad. La superficie de la planta sótano podrá alcanzar el 100% de la parcela.

La cara superior del forjado de techo del sótano se encontrará siempre a cota de rasante de viario.

Condiciones de edificabilidad:

Se fija un edificabilidad máxima de 1,00 m²/m²s.

Artículo 192. Tipologías.

Se permiten las siguientes tipologías:

- Industria de Almacenamiento [AE1].

Artículo 193. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas:

Será de una planta. Se podrá construir una entreplanta, teniendo en cuenta que computará a efectos de edificabilidad.

Altura máxima edificable:

Será de un máximo de 10,00 m.

Artículo 194. Parámetros interiores.

- Altura libre mínima de sótanos: 2,50 m.

- Entreplantas: hasta un 30% del total de la edificación.

- Cota máxima de planta sótano sobre rasante: 0,00 m; no se permiten semisótanos.

- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE¹⁰.

- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.

- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE¹¹, con una superficie mínima del 15% del solar, ubicados contiguos al lindero trasero.

Artículo 195. Condiciones de forma y volumen.

Salientes no ocupables:

No se permiten.

Salientes ocupables:

No se permiten.

Terrazas en fachada:

No se permiten.

Artículo 196. Condiciones de imagen urbana.

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general.

Se evitarán diseños que imiten edificaciones residenciales.

Artículo 197. Condiciones de accesorios.

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.

- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

Artículo 198. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:

- [I1T] Talleres artesanales.

- [I1A] Almacenes.

2. Uso complementario:
- [RVU] Vivienda unifamiliar, siempre que se justifique su vinculación con el uso característico y que lo permita la normativa sectorial de aplicación.
 - Aparcamiento.
3. Usos compatibles:
- [TCO] Terciario comercio
 - [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
 - [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.
4. Usos alternativos:
- Equipamiento comunitario: asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, social y servicios urbanos.

Artículo 199. Reserva de plazas de garaje.

Deberá acreditarse la reserva de, como mínimo, una plaza de aparcamiento dentro del solar por cada 200 m² construidos sobre rasante.

¹ LOUA, artículo 139.1.b.

² CTE DB-SUA-1; artículo 4.

³ CTE DB-HS3; artículo 2.1.

⁴ CTE DB-SUA-1; artículo 4.

⁵ CTE DB-HS3; artículo 2.1.

⁶ CTE DB-SUA-1; artículo 4.

⁷ CTE DB-HS3; artículo 2.1.

⁸ CTE DB-SUA-1; artículo 4.

⁹ CTE DB-HS3; artículo 2.1.

¹⁰ CTE DB-SUA-1; artículo 4.

¹¹ CTE DB-HS3; artículo 2.1.

TÍTULO VIII**NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****CAPÍTULO 1.º****Condiciones Generales****Artículo 200. 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 los planos 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 aplicación¹ y por el propio Plan.

b. En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada: en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

c. En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada: previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

d. Áreas transitorias: en función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 201. 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 plazos².

Artículo 202. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 2.º

Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 203. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y aprovechamiento medio [OE]

1. El Plan delimita en terrenos del suelo urbano no consolidado dos áreas de reparto de cargas y beneficios y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados de techo del uso y tipología característico por metro cuadrado de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

2. En las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Superficie	Tipología Característica	Aprovechamiento Medio
AR-SUNC-01	41.687 m ²	Unifamiliar Adosada	0,332253 m ² t AOH/m ² s AR
AR-SUNC-02	13.082 m ²	Industria Cualificada	0,376464 m ² t AOH/m ² s AR

Tabla 2. Areas de reparto del suelo urbano no consolidado.

En estas áreas se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad [1,00] para la vivienda unifamiliar adosada. Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

3. El Plan delimita los siguientes sistemas generales adscritos a áreas de reparto del suelo urbano no consolidado:

Referencia	Superficie	Área de Reparto	Denominación
SG-EL-P-URB.01	2.846 m ²	AR-SUNC-01	Parque Urbano Este
SG-EL-P-PUR.04	9.631 m ²		Parque Pozo de los Puercos
SG-VÍA-P-SSB.01	5.038 m ²		Viario Este
SG-EL-P-SPU.01	2.258 m ²	AR-SUNC-02	Punto Limpio

Tabla 3. Sistemas generales adscritos a las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado.

4. Los ámbitos denominados SUNC-SSB-R01-API, SUNC-SSB-R02-API, SUNC-SSB-R03-API, SUNC-SSB-R04-API y SUNC-SSB-I01-API, en situación transitoria, derivados del anterior planeamiento general y que el Plan incorpora con las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquél, no se incluyen en ningún área de reparto.

¹ LOUA, artículo 55.2.

² LOUA, artículo 110.

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.º

Condiciones Generales

Artículo 204. Definición y delimitación [OE].

1. El Plan clasifica el sector siguiente de suelo urbanizable sectorizado:

Referencia	Superficie	Uso Global	Categoría
SRS-SSB-R01	24.197 m ²	Residencial	Sectorizado

Tabla 4. Sectores del suelo urbanizable.

2. El Plan delimita los siguientes ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

Referencia	Superficie	Uso Incompatible	Categoría
SRNS-SSB-01	18.591 m ²	Industrial/Turístico	No sectorizado
SRNS-SSB-02	36.690 m ²	Industrial/Turístico	No sectorizado
SRNS-SSB-03	31.613 m ²	Industrial/Turístico	No sectorizado
SRNS-SSB-04	13.680 m ²	Industrial/Turístico	No sectorizado

Tabla 5. Ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

3. El Plan clasifica también como suelo urbanizable los siguientes sistemas generales que adscribe en áreas de reparto:

Referencia	Superficie	Área de Reparto	Denominación
SG-EL-P-PUR.02	1.922 m ²	AR-SRS-01	Parque Lineal • Tramo Norte
SG-EL-P-PUR.03	1.476 m ²	AR-SRS-01	Parque Lineal • Tramo Sur

Tabla 6. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable.

Artículo 205. 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 correspondiente 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.

Artículo 206. 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. La fijación del nivel de densidad de viviendas para el sector.
- d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública¹.
- 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 uso contenidas en los Títulos V y VI 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 2.º

Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable

Artículo 207. Áreas de reparto en suelo urbanizable y aprovechamiento medio [OE].

1. El Plan delimita tantas áreas de reparto como sectores del suelo urbanizable, que incluyen los sistemas generales adscritos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios se establecen para cada sector y tipologías coeficientes de ponderación obtenidos a partir de los coeficientes de uso, tipología, localización y el destino de suelos a vivienda de protección pública.

2. La relación de los sectores incluidos en el área de reparto es:

Área de Reparto	Referencia del Sector	Uso Global
AR-SRS-01	SRS-SSB-R01	Residencial

Tabla 7. Área de reparto de suelo urbanizable.

3. El aprovechamiento medio correspondientes a las áreas de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística² son los siguientes:

Denominación	Superficie	Tipología Característica	Aprovechamiento Medio
AR-SRS-01	27.594 m ²	Unifamiliar Adosada	0,396573 m ² t AOH/m ² s AR

Tabla 8. Parámetros del área de reparto del suelo urbanizable.

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real, el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los sistemas generales a cada sector será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

¹ LOUA, artículo 10.1.A [modificado por la LVS, artículo 23.uno]

² LOUA, artículo 60.

TÍTULO X**NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1.º****Condiciones Generales****Artículo 208. Ámbito**

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural y de ordenación completa correspondientes, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente¹.

Artículo 209. Categorías [OE].

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías y sistemas 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 los planos de ordenación completa.

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:
 - a. SNR-EP-LE-DPH de Aguas.
 - b. SNR-EP-LE-DPV de Dominio Público Pecuario.
 - c. SNR-EP-LE-COM de Comunicaciones.
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.
 - a. SNR-EP-PT-CRI de zonas cautelares ante el riesgo de inundación.
3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.
 - a. SNR-EP-PU-YAQ Patrimonio.
3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Artículo 210. Normativa complementaria.

1. El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de las Administraciones en las que ésta ejerza sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afeción sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc.

2. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administraciones previos, hasta que sean concedidas o emitidos².

Artículo 211. 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 urbanística³:

- a. Utilidad pública o interés social.
- b. Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- c. Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- d. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de plan especial o proyecto de actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística⁴. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles⁵, 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.

f. Forman parte de las actuaciones de interés supramunicipal las incluidas en el POTSurCo.

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:

- La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.

- 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.

- Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

- Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales [geotécnicos, inundaciones, incendios].

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos sobre la base de lo establecido en el artículo sobre formación de nuevos asentamientos de las presentes Normas y lo indicado en la legislación vigente.

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 vigente⁶.

Artículo 212. 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 urbanística⁷.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación⁸, 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 213. 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 vigente⁹.

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 vigente¹⁰.

Artículo 214. Formación de nuevos asentamientos [OE].

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística¹¹, 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:

a. Cuando el incumplimiento de las las normas de implantación [generales y particulares] contenidas en este Título, induzca a la formación de nuevos asentamientos.

b. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 m del núcleo urbano.

c. Cuando la dotación de servicios urbanísticos [abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico] se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano, excepto para la implantación de dotaciones.

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 cultivo¹², 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.

Artículo 215. 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 o autorizables: son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa [por estar exentos de

licencia por legislación sectorial], previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de proyecto de actuación o plan especial [por constituir Actuaciones de Interés Público]¹³.

b. Usos prohibidos: son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.

2. El Plan distingue catorce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo siguiente de este Título:

- a. Edificación agrícola.
- b. Vivienda vinculada a fines agrarios.
- c. Edificación agropecuaria.
- d. Instalaciones naturalistas o recreativas.
- e. Establecimientos turísticos.
- f. Edificación pública.
- g. Industria.
- h. Instalaciones de energías renovables.
- i. Instalación extractiva.
- j. Vertedero.
- k. Infraestructuras territoriales.
- l. Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- m. Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial.
- n. Áreas de adecuación recreativa.

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 siguiente del presente Título.

Artículo 216. 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 siguiente del presente Título.
- c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos siguientes del presente Título.
- d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, 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.

3. La implantación de dos o más usos distintos sobre una parcela, deberá ajustarse a las condiciones siguientes:

- a. La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos.
- b. La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.
- c. La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

En estos casos, el proyecto de actuación o plan especial correspondiente deberá recoger la totalidad de usos previamente implantados y/o que se pretende implantar en la parcela.

Artículo 217. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación y para mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario.

1. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, se establecerán medidas para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, accesos y desde los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de los edificios los panoramas exteriores y el uso de pantallas vegetales. Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

a. Considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos

b. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen y a la dimensión y escala del paisaje, impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo. Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos.

c. Tener el carácter de aisladas. Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo siguiente de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.

d. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

e. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los 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. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos o de una gama cromática que favorezca su 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.

- Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.

f. 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.

- 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.].

- En los terrenos con pendiente igual o superior al 15%, las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.

- 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.].

2. Los espacios degradados serán objeto de restitución de sus valores para su adecuada integración paisajística. En los mismos no se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial que no impidan la restauración futura de los terrenos.

3. Los aljibes, depósitos, albercas y balsas deberán estar integrados en el paisaje. Su localización y demás condiciones necesarias para limitar su impacto visual, en especial, la altura y tratamiento de taludes e instalaciones deberán justificarse en el proyecto de actuación.

4. Se procurará el mantenimiento de la diversidad del paisaje del olivar. Los bordes de los caminos, vías pecuarias y los linderos de las fincas conservarán los setos vivos y se protegerá la vegetación de ribera de los cauces, enclaves forestales y herrizas.

5. El Ayuntamiento propiciará la adopción de medidas de diversificación del paisaje agrario, en consonancia con las iniciativas autonómicas, mediante el fomento de la conservación y recuperación de todos aquellos elementos vegetales [setos, vallados naturales, bosquetes, sotos, herrizas, etc.] que se encuentren diseminados por el término municipal, que han estado tradicionalmente presentes en el entorno agrario y que contribuyen a la preservación de determinados valores ambientales [biodiversidad, ecosistemas, hábitats de la fauna y flora y corredores biológicos], además de enriquecer el paisaje.

Artículo 218. Cierres de fincas.

1. En todos los casos, la cerca de cerramiento de la finca registral para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

2. Se mantendrán las lindes naturales del terreno o las lindes artificiales de carácter rural [piedra] frente a las lindes con valla metálica sin pantalla vegetal.

3. Excepcionalmente y sobre la base de 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 219. Vertidos.

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

Artículo 220. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en los planos de ordenación y, excepto en el caso de bienes no emergentes, mediante su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aquellos elementos naturales o construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:
 - a. Patrimonio arquitectónico: edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.
 - b. Patrimonio natural: se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.
 - c. Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente.

Elementos del Catálogo Arqueológico en Suelo No Urbanizable

Identificación	Denominación
YAQ-01	Yacimiento de la Blanca
YAQ-02	Yacimiento La Victoria
YAQ-03	Yacimiento La Cruz del Barco
YAQ-04	Yacimiento La Fuente

Tabla 9. Catálogo de elementos arqueológicos en Suelo No Urbanizable.

- d. Patrimonio etnológico: parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.

Elementos del Catálogo Etnológico en Suelo No Urbanizable.

Identificación	Denominación
ETN-05	Fuente de la Vereda de la Blanca
ETN-06	Fuente de la Alameda
ETN-07	Ermita de San Isidro

Tabla 10. Catálogo de elementos etnológicos en Suelo No Urbanizable.

- d. Patrimonio urbanístico: parajes con estructura parcelaria planificada mediante una división ortogonal de la propiedad.

Elementos del Catálogo Urbanístico en Suelo No Urbanizable	
Identificación	Denominación
URB-02	Suertes

Tabla 11. Catálogo de patrimonio urbanístico en Suelo No Urbanizable.

2. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

Artículo 221. Prevención de riesgos naturales en la transformación de usos del suelo

1. En las actuaciones de transformación de suelos para usos agrícolas en regadío, en coherencia con la entidad que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras con las de consolidación y restauración del medio natural, así como los ajustes entre la ordenación de usos y las situaciones potenciales de riesgo.

2. En las zonas de riesgo de erosión alta¹⁴, los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

3. Las zonas agrícolas situadas en zonas de riesgo de erosión serán objeto de implantación de estructuras agrícolas tendentes a fijar el suelo, tales como muretes de contención, terrazas de retención, bancales, infraestructuras de drenaje y otras, así como la adopción de prácticas agrarias preservadoras del suelo.

4. Las actuaciones en zonas de riesgo alto de erosión que impliquen movimientos de tierra deberán desarrollar actuaciones orientadas a corregir los factores que favorezcan los procesos de erosión. En particular, las nuevas extensiones urbanas adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución, y programarán y valorarán las actuaciones necesarias para garantizar una correcta restitución de las funciones naturales. Las nuevas extensiones urbanas deberán:

a. Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.

b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.

c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos, se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.

d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.

CAPÍTULO 2.º

Normas Particulares de Regulación de Usos y Actividades

Artículo 222. Edificación agrícola.

1. Definición.

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos.

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, al servicio de la explotación.

b. Pequeñas cuadras, establos, zahurdas, porquerizas o gallineros. Instalaciones para el manejo del ganado.

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

3. Implantación.

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

a. Parcela mínima en regadío y seco: 2,50 ha.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que estas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

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 haya 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 suelo urbano y urbanizable: 250 m.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: 7,00 m.

b. Separación a linderos: 10,00 m.

c. Ocupación: la edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más del 0,5% de la superficie de la parcela.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas:

La cubierta será, preferentemente, inclinada y de teja. En todo caso, el material que se emplee en la cubierta habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de chapa reflectantes.

Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 223. 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. Usos.

Vivienda agraria.

3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la edificación a suelo urbano y urbanizable: 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 en regadío y seco: 2,50 ha.
- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- a. Altura: una o dos plantas [7,00 m].
- b. Separación a linderos: 10,00 m.
- c. Ocupación: la ocupación máxima será del 0,5%.
- 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 de 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: para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable 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 público¹⁵.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, 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 224. Edificación agropecuaria.

1. Definición.

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

2. Usos.

Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la edificación a suelo urbano y urbanizable: 2.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: 1,00 ha.
4. Condiciones particulares de la edificación.
 - Altura: 7,00 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

- Separación a linderos: 10,00 m.
- Ocupación: las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación.

Las edificaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público¹⁶.

Artículo 225. 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. 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: parques acuáticos, 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.

3. 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: 200 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.

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, conforme al artículo correspondiente de este Título.
- 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 público¹⁷, 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 226. 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. 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, 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.

3. 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: 200 m.

c. Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural: secano o regadío: 3,00 ha.

- Establecimientos específicos de restauración: 2,00 ha.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: una o dos plantas [7,00 m]. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. Sólo serán autorizables más de dos plantas en casos de rehabilitación de edificios para este uso.

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 correspondiente de este Título.

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 público¹⁸, debiendo cumplir además 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 227. 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. Usos.

a. Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.

b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d. Cementerios.

3. 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: 250 m
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: no se establece.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas [8,00 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 10 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 correspondiente de este Título.

d. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 35% 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 100 personas o que pueda concentrar habitualmente 100 ó 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 público¹⁹, 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 228. 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. 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.

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]. No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.

d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas.

e. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

3. 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, salvo la industria energética que será de 2.500 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 10.000 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: Una o dos plantas [7,00 m]. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

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 m.

c. Ocupación: la edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.

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 correspondiente de este Título.

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 público²⁰.

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 229. Instalaciones de energías renovables.

1. Definición.

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que su uso es complementario de la actividad principal y que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable²¹. Estas instalaciones se tramitarán mediante licencia de reforma o ampliación de la edificación existente, salvo que se encuentren en situación de ilegalidad.

2. Usos.

a. Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b. Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c. Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d. Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e. Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

3. Implantación.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

a. Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:

- Instalaciones de biomasa: 2.000 m.
- Instalaciones solares y eólicas: 2.000 m.
- Instalación hidráulica: 500 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalaciones de biomasa: 1.000 m.
- Instalaciones solares térmicas: 1.000 m.
- Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.

c. Parcela mínima:

- Instalaciones de biomasa: 30.000 m².
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².

4. Condiciones particulares de la instalación.

a. Altura: Una o dos plantas [7,00 m]. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a linderos: la edificación [si la hubiere] se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 m. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 m.

c. Ocupación:

- Instalaciones de biomasa: 40%.
- Instalaciones solares, eólica o hidráulica: la determinada por la separación a linderos.

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 grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Título.

e. Infraestructuras y dotaciones: las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²², modificado por la legislación sectorial específica²³.

Artículo 230. Instalación extractiva.

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. Usos.

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

3. Implantación.

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

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

4. Condiciones particulares de la instalación.

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.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

a. Altura: 7,00 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

c. 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 correspondiente de este Título.

d. 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.

e. 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 público²⁴.

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 y tipología de empleos directos e indirectos totales y locales. Igualmente deberá reflejar los itinerarios [con especial atención a las zonas urbanas, en su caso] y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

Artículo 231. Vertedero.

1. Definición.

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

2. Usos.

a. Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

b. Vertederos de escombros y restos de obras.

c. Vertederos de chatarras.

d. Cementerios de coches.

e. Balsas de alpechín.

f. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

3. 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 [canteras, graveras...].

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

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones particulares de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con alguna edificación, ésta cumplirá las siguientes condiciones:

a. Altura: la necesaria para el funcionamiento de la actividad. En caso de superar 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.

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 correspondiente de este Título.

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 correspondiente de este Título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁵.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil del vertedero, número y tipología de empleos directos e indirectos totales y locales. Igualmente deberá reflejar los itinerarios [con especial atención a las zonas urbanas, en su caso] y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

Artículo 232. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

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. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- carreteras
- ferrocarriles
- caminos
- canales y canalizaciones de riego

b. Aéreas:

- líneas eléctricas
- líneas de telecomunicaciones

c. Subterráneas:

- redes de abastecimiento de agua y riego
- redes de evacuación de aguas residuales y emisarios
- gasoductos y oleoductos
- líneas eléctricas
- líneas de telecomunicaciones

3. Implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

4. Condiciones particulares de las infraestructuras.

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. 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.

5. Tramitación.

a. La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para

la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de actuaciones de interés público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística²⁶.

b. La ejecución de infraestructuras o de los servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado o como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente estará sometida a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello por la legislación urbanística²⁷. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.

c. Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación o que tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente²⁸. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

d. Las infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se dé servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava²⁹.

Artículo 233. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

Edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

2. Usos.

a. Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros y centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b. Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras [de carácter público].

c. Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública [y que, por tanto, cesan su actividad cuando aquella concluye] y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirán dentro del uso «industria» de estas Normas.

d. Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.

e. Aeropuertos y helipuertos.

f. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

g. Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

h. Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.

i. Edificaciones e instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y televisión.

3. 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 estas Normas.

4. Condiciones particulares de la edificación.
- Altura: Una o dos plantas [7,00 m]. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
 - Separación a linderos: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determine, la edificación principal se situará a más de 25 m de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.
 - 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 correspondiente de este Título.
5. Tramitación.
- La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma no tendrán la consideración de actuaciones de interés público y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística³⁰.
 - La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado o como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello por la legislación urbanística³¹.
 - Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público, requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación³² y su ejecución, realización o desarrollo requerirán el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

Artículo 234. Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial.

1. Definición.

Son instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial todas aquellas instalaciones para ocio o deporte que tengan una incidencia supralocal.

2. Usos.

a. Son usos permitidos los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación, circuitos de motocross y supercross, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos y reservas de fauna, entre otros.

b. Las instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial no podrán incorporar en suelo no urbanizable otras edificaciones que las vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativa y/o deportiva, club social, alojamiento turístico y restauración.

3. Implantación.

La implantación de estas instalaciones en suelo no urbanizable se ajustará a la normativa que le sea de aplicación y, complementariamente, a los siguientes criterios de ordenación:

a. Su diseño y construcción se ajustará al soporte territorial y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y, en su caso, la vegetación arbolada.

b. El abastecimiento de agua estará a lo establecido en la planificación territorial³³.

c. El proyecto incluirá un estudio paisajístico que garantice su armonización con el entorno.

d. La energía necesaria para las instalaciones recreativas de interés territorial, excepto los campos de golf, que se regirán por su normativa sectorial, deberá obtenerse, preferentemente, a través de fuentes renovables mediante sistemas de generación incluidos en la actuación.

4. Condiciones particulares de la instalación.

Los planes especiales o proyectos de actuación analizarán expresamente para la implantación de las instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial la capacidad de las infraestructuras y recursos existentes para absorber el incremento de demanda derivado de la actuación prevista y definirán, en su caso, las dotaciones de infraestructuras y la procedencia de los recursos necesarios.

5. Tramitación.

La tramitación de estas instalaciones en suelo no urbanizable se ajustará a la legislación concurrente³⁴.

Artículo 235. Áreas de adecuación recreativa.

1. Definición.

Las áreas de adecuación recreativa son espacios destinados al fomento de la percepción y disfrute del medio rural y que contribuyen a la puesta en valor del paisaje y sus recursos territoriales para el ocio y el recreo.

2. Usos.

En las áreas de adecuación recreativa sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.

3. Implantación.

El acondicionamiento de las nuevas áreas de adecuación recreativa que se localicen en suelo no urbanizable y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico. Los proyectos deberán considerar los siguientes criterios:

a. No se alterará la superficie del terreno mediante movimientos de tierras en más de, aproximadamente, un 15% de la superficie de la actuación ni se modificarán las rasantes, por desmontes o terraplenados en más de dos metros.

b. No se pavimentará con materiales impermeables en más de, aproximadamente, un 5% de la superficie de la actuación.

c. La altura de la edificación no podrá ser superior a una planta.

4. Condiciones particulares de la instalación.

a. Las áreas de adecuación recreativa serán de uso público y dispondrán, siempre que se encuentren a menos de 200 m de la red viaria definida por la planificación territorial³⁵, de acceso en vehículo a motor y aparcamiento.

b. Las explanadas de las superficies de aparcamientos de adecuaciones recreativas y miradores en el medio rural tendrán firmes terrizos o emplear materiales de color y textura semejantes a los terrenos circundantes. En caso de instalación de parasoles en los aparcamientos se utilizará la madera como material de la estructura y las cubiertas serán de brezo, madera u otros materiales vegetales, sobre los que se podrán instalar paneles fotovoltaicos.

c. En los casos en que sea necesario habilitar aparcamientos, éstos se apantallarán mediante la utilización de setos vegetales.

d. El diseño de los miradores y las adecuaciones recreativas se realizará conforme a los criterios y directrices de la Consejería competente en materia de medio ambiente, a fin de ofrecer una imagen común a todo el sistema.

5. Tramitación.

La tramitación de estas instalaciones en suelo no urbanizable se ajustará a la legislación concurrente³⁶.

CAPÍTULO 3.º

Condiciones Particulares para los Suelos de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 236. Suelo no urbanizable de especial protección de aguas [OE]

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente³⁷, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectados por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. Los terrenos de dominio público hidráulico serán clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica³⁸.

b. La zona de servidumbre es una zona de uso público, de 5 m de anchura a ambos lados del dominio público hidráulico, en la que solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, ejercicio de actividades de conservación y salvamento. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En las zonas de servidumbre se garantizará, con carácter general, la continuidad ecológica, para lo cual deberá permanecer regularmente libre de obstáculos. Por tanto, no podrán preverse construcciones ni viales, debiendo quedar en su estado natural y sin alterar su cota, clasificándose los terrenos como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica³⁹.

c. Zona de policía: si no se encuentra delimitada, se establece una banda de al menos 100,00 m de anchura, medidos a partir del límite del dominio público hidráulico, en la que el uso del suelo y las actividades quedan sometidos a lo dispuesto en la normativa concurrente⁴⁰. Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa del organismo de cuenca⁴¹.

2. Quedan incluidos también en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente⁴², los terrenos que presentan riesgos naturales ciertos de inundación.

3. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial. Se exceptúan de esta condición los cauces innominados.

4. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

5. En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

6. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b. No incrementen la superficie de zona inundable.
- c. No produzcan afección a terceros.

d. No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

e. No degraden la vegetación de ribera existente.

f. Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

g. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

h. Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

i. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

j. Se prohibirán las acampadas y los campings en zonas inundables.

Artículo 237. Suelo no urbanizable de especial protección de dominio público pecuario [OE].

1. Se incluyen en esta clase y categoría de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación⁴³; tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección⁴⁴.

2. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial⁴⁵.

3. La escala de los planos de ordenación del suelo no urbanizable no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. No obstante además, la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada en su totalidad. En ese sentido, aquellas vías pecuarias que están deslindadas se recogen en los planos de ordenación completa de acuerdo con las coordenadas UTM que indica su deslinda; en cambio, las vías pecuarias no deslindadas se representan mediante su trazado orientativo.

4. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa son las siguientes:

Vías Pecuarias Deslindadas

Identificación	Denominación	Sup. [m ²]	Anch. Legal [m]
SNR-EP-DPV.01d	Vereda de La Blanca	52.663,97	20,89
SNR-EP-DPV.02d	Colada del Camino de Gregorio	85.465,96	Variable y no inferior a 10 m
SNR-EP-DPV.03d	Abrev. del Pozo de los Puercos	Incluye descansadero	—
Total		138.129,93	

Tabla 12. Relación de vías pecuarias deslindadas.

Vías Pecuarias No Deslindadas

Identificación	Denominación	Anch. Legal [m]
SNR-EP-DPV.04nd	Vereda del Madroñal	20,89 m
SNR-EP-DPV.05nd	Vereda del Tejar	20,89 m
SNR-EP-DPV.06nd	Vereda del Trapiche	20,89 m

Tabla 13. Relación de vías pecuarias no deslindadas.

5. En caso de desafectación de cualquier tramo de una vía pecuaria, el régimen normativo aplicable será el de la clase y categoría de suelo por el que discurra y su superficie se incorporará como bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias no es autorizable ningún obstáculo, independientemente de su naturaleza, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganados. Según el régimen de usos, son autorizables los usos compatibles y complementarios recogidos en el Decreto 155/1998 y, consecuentemente, son usos prohibidos todos salvo los permitidos por la Ley de Vías Pecuarias y el citado Decreto.

Artículo 238. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de comunicaciones [OE].

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos definidos como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, en base a lo establecido en las legislaciones específicas de carreteras [autonómicas y provinciales].

2. El régimen de utilización, el uso de los terrenos afectados y las zonas de afección estarán a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- a. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- b. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- c. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- d. Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Comunicaciones		
Identificación	Denominación	Titularidad
A-3052	De Aldea Quintana a A-379	Autonómica
CO-3301	CO-3303 en SSB a N-331	Provincial
CO-3302	A-379 en La Guajarrosa [Santaella] a SSB	Provincial
CO-3303	A-3052 en La Victoria a La Rambla por SSB	Provincial

Tabla 14. Relación de vías de comunicación.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones Particulares para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por la Planificación Territorial

Artículo 239. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial: zonas cautelares ante riesgos de inundación [OE].

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos definidos por la planificación territorial⁴⁶ como zonas cautelares ante el riesgo de inundación, hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial.

2. En estos terrenos no se admitirá ningún uso que constituya un obstáculo en situación de avenidas.

3. Si la delimitación de la zona inundable llevada a cabo por la administración competente no excediese la de las zonas cautelares ante el riesgo de inundación delimitadas por la planificación territorial, a dichas superficies les será de aplicación lo siguiente:

- a. En suelo no urbanizable, las normas que, en su caso, establece la planificación territorial para los suelos no urbanizables limítrofes.

b. En suelo urbano y/o urbanizable las normas que, en su caso, establece el presente Plan para los suelos limítrofes.

4. Cuando, en virtud de las actuaciones realizadas para la eliminación del riesgo, se modifique la condición de inundabilidad de las zonas sometidas a riesgo de inundación, la administración competente deberá comunicar la nueva delimitación al órgano competente en materia de ordenación del territorio y al Ayuntamiento. Dicha modificación de límites se considerará ajuste del Plan, sin que sea necesario proceder a su modificación. Los terrenos sobrantes de la nueva delimitación de zona inundable se incorporarán a las zonas limítrofes propuestas según lo establecido en el apartado anterior.

5. Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario de las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial.

CAPÍTULO 5.º

Condiciones Particulares para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por la Planificación Urbanística

Artículo 240. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística: patrimonio [OE]

1. Se incluyen en esta categoría aquellos suelos que constituyen el soporte físico de los yacimientos arqueológicos que se ubican en el suelo no urbanizable con el mayor nivel de protección, esto es, los que se corresponden con la protección integral del catálogo urbanístico.

2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección sectorial de los elementos del patrimonio histórico de mayor interés o proyección a escala municipal, otorgando una protección urbanística a los terrenos circundantes que constituyen su entorno complementaria de las medidas de protección contenidas en la legislación sectorial. Asimismo, se trata de evitar actuaciones urbanísticas en los mismos, incompatibles con la protección que tienen otorgada por la legislación de patrimonio.

3. Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, tanto la transformación del bien como de su entorno estará sujeta a la autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico.

4. No podrá realizarse obra alguna dentro del entorno del bien, salvo aquellas relacionadas con la conservación, salvaguarda o puesta en valor del bien y la investigación científica del yacimiento.

5. El régimen de usos será el que corresponda a la categoría y tipo de suelo sobre el que se delimitan sus perímetros de protección, pero con la salvedad de que los usos permitidos o autorizables en dicho suelo habrán de contar con la preceptiva autorización previa del órgano competente en materia de patrimonio histórico. En todo caso, en estas zonas arqueológicas se prohíben:

a. Los movimientos de tierra, excepto los que tengan como fin los expresados en el punto cuarto anterior.

b. Explanaciones y aterrizamientos.

c. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.

d. El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.

e. Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las de primera transformación, establos, invernaderos, etc.

f. Las obras e instalaciones turísticas-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.

g. Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

h. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

i. Las infraestructuras que requieran para su realización movimientos de tierra, ya sean temporales o permanentes.

j. Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, exceptos aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

6. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente⁴⁷.

7. Se incluye en este tipo de suelo el entorno de los elementos que se relacionan a continuación:

Yacimientos Arqueológicos		
Identificación	Denominación	Nivel de Protección
YAQ-01	Yacimiento de La Blanca	Integral
YAQ-02	Yacimiento La Victoria	Integral
YAQ-03	Yacimiento La Cruz del Barco	Integral
YAQ-04	Yacimiento La Fuente	Integral

Tabla 15. Relación de yacimientos arqueológicos.

El régimen de protección del bien se desarrolla en la correspondiente ficha del Catálogo.

CAPÍTULO 6.º

Condiciones Particulares para los Suelos No Urbanizables de Carácter Natural o Rural

Artículo 241. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural [OE].

1. Integra este tipo de suelo la mayor parte del territorio municipal, que se extiende desde los terrenos conocidos como «El Ruedo», «Suertes de Claudio», «Loma de Alejo» [al este] hasta la «Cuenca del arroyo Ballesteros». Se trata, en general, de suelos de olivar y tierra calma, de relevante capacidad productiva y con valores paisajísticos propios de la campiña baja cordobesa que le confieren los cultivos de olivar y las extensiones cerealistas.

2. Debe quedar garantizada la preservación del carácter natural-rural de estos suelos, manteniendo y preservando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas, que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio natural o rural.

3. El ámbito delimitado aparece grafiado en los planos de ordenación estructural.

4. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial
- Áreas de adecuación recreativa

b. Prohibidos:

- Ninguno.

CAPÍTULO 7.º

Régimen urbanístico aplicable a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable

Artículo 242. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

1. Las edificaciones conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente que se han construido bien con licencia urbanística o sin ella, contraviniendo sus condiciones, estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifica en la legislación vigente⁴⁸. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos necesarios⁴⁹.

4. Para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá conceder la licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con esta ordenación.

Artículo 243. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos necesarios⁵⁰.

3. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación vigente⁵¹. El Plan General considera totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo, a los efectos de lo dispuesto en la legislación vigente⁵².

4. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial

y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Artículo 244. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a. Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto la legislación vigente⁵³.

b. Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico, y para las que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas según la legislación vigente⁵⁴.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento legal, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

4. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

5. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

6. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con la legislación vigente. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos⁵⁵.

7. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

CAPÍTULO 8.º**Normas Mínimas de Habitabilidad de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable****Artículo 245. Ámbito de aplicación.**

1. La aplicación de estas normas mínimas, si bien resulta obligado con carácter general en las autorizaciones en suelo no urbanizable, adquiere especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación⁵⁶, ya que a estas edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística se les reconoce, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter ilegal, su aptitud para el uso al que se destinan, siempre que reúnan las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

2. El establecimiento de estas normas mínimas de habitabilidad y salubridad se entenderá sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas⁵⁷.

Artículo 246. Objeto, contenido y alcance.

1. El objeto principal es establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

- a. Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- b. Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
- c. Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- d. Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e. Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. La aplicación se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b. La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 247. Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en las presentes normas.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la legislación vigente en función del uso al que se destina.

Artículo 248. Sobre el impacto generado por las edificaciones.

1. Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

a. Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.

b. Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

c. Originar daños físicos a terceros o de alcance general.

d. Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Artículo 249. Condiciones de seguridad.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 250. Condiciones mínimas de salubridad.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medias que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

Artículo 251. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

Las edificaciones que se destinen al uso residencial deberán de cumplir con las siguientes exigencias:

1. Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

2. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

3. Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

4. Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

5. Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras [sala de estar y dormitorios] y de 2 m para el resto de dependencias.

6. La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40×2,40 m en la sala de estar y de 1,80×1,80 m en las habitaciones destinadas al de descanso.

7. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,50 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

8. Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- a. Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- b. Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- c. Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

9. Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Disposiciones Transitorias.

Primera. El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de este Plan General.

1. Los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales de áreas o sectores del suelo urbano que se encuentren aprobados definitivamente con anterioridad a la

entrada en vigor del presente Plan en desarrollo de los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística haya culminado quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por este Plan General de la ordenación pormenorizada completa y de las determinaciones específicas para cada uno de dichos ámbitos territoriales. Estos planes de desarrollo derogados servirán como criterio interpretativo para resolver las incidencias que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos.

2. Los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales de áreas o sectores del suelo urbano que se encuentren aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan en desarrollo de los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística no haya culminado permanecerán en vigor en todo aquello que no se opongan a las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente alguna fase de la ejecución urbanística correspondiente a estas área o sectores, éstos deberán culminarse de acuerdo con las determinaciones que se indican en la correspondiente ficha de planeamiento.

3. Las áreas o sectores que no han culminado su planeamiento o su ejecución urbanística y que el presente Plan asume como áreas de planeamiento integrado [API] continuarán su desarrollo de acuerdo con la ordenación y las determinaciones expresadas en los instrumentos de planeamiento que los definieran o delimitaran, sin perjuicio de su adecuación a las determinaciones contenidas en el presente Plan General. Los ámbitos así considerados por este Plan y sus determinaciones básicas se recogen en la correspondiente ficha de planeamiento.

Segunda. Parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Presente Plan General y dimensiones inferiores a las mínimas.

1. En el Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan se consideran edificables con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General se consideran edificables, con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General, siempre que además se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a. Estar edificada y ser esta edificación compatible con la ordenación que determine el instrumento de planeamiento de desarrollo.

b. No sea posible su agregación con otras parcelas por estar las colindantes edificadas o por otras causas que justificadamente aprecie el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Tercera. Terrenos en proceso de ejecución urbanística.

1. Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido por este Plan se incluyeran estos suelos en nuevas unidades de planeamiento o ejecución.

2. La ejecución del planeamiento [urbanización o reparcelación] pendiente en estos ámbitos, deberá culminarse en un plazo máximo de cuatro años, conforme a lo indicado en la correspondiente ficha de planeamiento de este Plan. En otro caso, el Ayuntamiento podrá proceder a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

Cuarta. Plazos para la ejecución y la edificación de las actuaciones urbanísticas en desarrollo.

1. El plazo para urbanizar los terrenos localizados en las áreas de desarrollo de actuaciones urbanísticas será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y, cuando éste no estuviera fijado, el indicado en la correspondiente ficha de planeamiento de este Plan.

2. El plazo para edificar los solares localizados en las áreas de desarrollo de actuaciones urbanísticas será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y, cuando éste no estuviera fijado, de ocho años a partir de la finalización de la urbanización.

Quinta. Licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del Presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Las licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística tendrán eficacia conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos de inicio e interrupción máxima de obras establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en este Plan General.

Sexta. Disposiciones sobre los usos.

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan General no impedirá a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al planeamiento anterior, su implantación y desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en estas Normas y en la Disposición Transitoria Quinta.

Disposición Derogatoria Única.

Queda derogada la Delimitación de Suelo Urbano de San Sebastián de los Ballesteros aprobada definitivamente el 28 de julio de 2005, así como cuantos instrumentos se hayan aprobado para su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda y en lo regulado en estas Normas sobre ámbitos de planeamiento integrado.

Disposición Final Única.

1. El Ayuntamiento podrá aprobar, en su caso, ordenanzas municipales en desarrollo de cualquier contenido de este Plan General, se hallen o no previstas en estas Normas.

2. El Ayuntamiento podrá redactar en cualquier momento avances de planeamiento que abarquen varios ámbitos con, entre otras, las finalidades de servir de directriz a los criterios municipales en la posterior redacción por los particulares de los planes parciales y de coordinar la agrupación de reservas de sistemas locales para conseguir tamaños de parcelas funcionalmente más adecuados.

¹ TRLS, artículos 12 y 13, y LOUA, artículo 46.1.

² RDU, artículo 5.2 y artículo 12.3.

³ TRLS, artículo 13.1 y LOUA, artículo 42.1 [modificado por la LVS, artículo 27.dos].

⁴ LOUA, artículos 42.2 y 3.

⁵ LOUA, artículo 42.1 [modificado por la LVS, artículo 27.dos].

⁶ TRLS, artículo 13.1 y LOUA, artículo 57.

- ⁷ TRLS, artículo 13.3 y LOUA, artículo 52.3.
⁸ LOUA, artículo 52.4.
⁹ TRLS, artículo 13.2 y LOUA, artículo 66 [modificado por la LVS, artículo 25] y artículo 68.
¹⁰ TRLS, artículo 17.2 y LOUA, artículo 67.
¹¹ LOUA, artículo 52.6.a.
¹² LEMEA, artículo 24.
¹³ LOUA, artículo 42.
¹⁴ Plano EIA.02. Paisajes y Riesgos Naturales
¹⁵ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43; RDU, artículo 17.
¹⁶ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.
¹⁷ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.
¹⁸ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.
¹⁹ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.
²⁰ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos].
²¹ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.
²² LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.
²³ LFER, artículo 12; DIESF, artículo 11.
²⁴ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.
²⁵ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.
²⁶ LOUA, artículo 42.2 y 170.2.a; LRCCOP, Disposición Adicional Tercera
²⁷ LOUA, artículo 52.1.B.e, en relación con los artículos 169.1.c y 170.
²⁸ LOUA, artículo 42.
²⁹ REASNR y LOUA, artículo 52.1.B, todos ellos en relación con los artículos 169.1.c y 170 de la LOUA.
³⁰ LOUA, artículos 42.2 y 170.2.a; LRCCOP, Disposición Adicional Tercera.
³¹ LOUA, artículo 52.1.B.e, en relación con los artículos 169.1.c y 170 de la LOUA..
³² LOUA, artículo 42.
³³ POTSurCo, artículo 85.4 y 85.5.
³⁴ LOUA, artículo 42.
³⁵ POTSurCo.
³⁶ LOUA, artículo 42.
³⁷ LAA.
³⁸ LOUA, artículo 46.
³⁹ LOUA, artículo 46.
⁴⁰ RDPH y MRDPH.
⁴¹ RDPH, artículo 78.
⁴² LAA; PPAI.
⁴³ LVP y RVP.
⁴⁴ RVP, artículo 39.1.
⁴⁵ LVP y RVP.
⁴⁶ POTSurCo, plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos.
⁴⁷ LPHE, LPHA, RPFPHA y RAA.
⁴⁸ LOUA, artículo 169 y siguientes; RDUA.
⁴⁹ RDUA, artículo 3.3.
⁵⁰ Decreto 60/2010, artículo 3.3.
⁵¹ LOUA, Disposición adicional primera, apartado 3.
⁵² LOUA, artículo 34.1.b).
⁵³ Decreto 60/2010, artículo 3.2.b).
⁵⁴ LOUA, artículo 183.3.
⁵⁵ LOUA, artículo 175.2.
⁵⁶ REASNR, capítulo 10.
⁵⁷ REASNR, artículo 5.3.

NOMENCLATURA DE LEGISLACIÓN**Suelo, Urbanismo y Vivienda**

- TRLS: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- LRLRSOU: Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- LOUA: Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- LVS: Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- RDU: Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- RDU78: Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- RAPCUBEC: Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.
- NTDCVP: Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.
- REASNR: Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Administración Pública

- LBRL: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- LRCCOP: Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- RSCL: Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Aguas

- DTARU: Directiva del Consejo de 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- TRLA: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- LAA: Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- MRDPH: Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- RDPH: Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- CACH: Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- PPAI: Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Comercio

CNAE: Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 [CNAE-2009].

TRLCIA: Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

NCEPA: Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el nomenclátor y el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de Andalucía.

RGAP: Decreto 10/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General de la Admisión de Personas en los Establecimientos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Edificación

LOE: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

CTE: Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

REBT: Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

NAA: Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

VIV: Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Energías Renovables

LFER: Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

DIESF: Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Explotaciones Agrarias

LMEA: Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias

Medio Ambiente, Salud, Residuos y Ruidos

TRLEAP: Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

LGICA: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

LR: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

LSPA: Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

RCD: Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.

REEIAE: Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

ERDV: Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

REEIA: Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

- RPCAA: Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- RPCCN: Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- PGRPA: Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- RQA: Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- RCA: Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- MAM: Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos

Patrimonio

- LPHE: Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español;
- PCE: Decreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional sobre protección de los castillos españoles.
- LPHA: Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- RAA: Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- RPFPHA: Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Telecomunicaciones

- ICEAST: Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- RRICT: Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- LGT: Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- MCCMT: Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- DRRICT: Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Turismo

- LT: Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.
- EAT: Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
- EEHH: Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.
- TMRTA: Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Vías Pecuarias

RVP: Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

LVP: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [SUNC]

Area/Sector	Ubicación	Superficie [m ² s]	Nivel de Densidad	Edificabilidad [m ² t/m ² s]	Reserva VP [%]
SUNC-SSB-R01-API	Residencial San Sebastián	4.913	Alta	0,75	0,00
SUNC-SSB-R02-API	Residencial San Sebastián	6.521	Alta	0,75	0,00
SUNC-SSB-R03-API	Residencial San Sebastián	4.254	Alta	0,75	0,00
SUNC-SSB-R04-API	Residencial San Sebastián	2.130	Alta	0,75	0,00
SUNC-SSB-R05-ARI	Residencial San Sebastián	27.018	Media	0,60	30,00
SUNC-SSB-I01-API	Industrial San Sebastián	6.514	-	0,60	-
SUNC-SSB-I02-ARI	Industrial San Sebastián	10.824	-	0,65	-

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R02-API

Ilustración

Ortofotografía

Suelo Urbano No Consolidado - Área de Planeamiento Integrado	
Ordenación Estructural	Urbano
Clasificación de Suelo	Alta
Categoría de Suelo	No consolidado
Uso Global	Residencial
Nivel de Densidad	39
Número Máx. de Viviendas [uds]	0
Número Min. de Viviendas con destino VP [uds]	0,75
Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m²/m²]	4.890,76
Edificabilidad Máx. [m²]	Vertido
Edificabilidad Min. Residencial con destino VP (%)	0,00
Edificabilidad Min. Residencial con destino VP (m²)	0,00
Superficie Bruta [m²]	6.521,01
Superficie Min. de Parques y Jardines [m²]	0,00
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²]	6.521,01
Superficie Min. de Equipamiento [m²]	354,01
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²]	724

Ordenación Pormenorizada						
Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprov. (%)	Densidad [viv/Ha]	Ordenanza
Residencial	Urb. adosada	RU2	1,00	100	60	REC

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar el desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior.
Establecer contribuciones viarias con la ciudad en sintonía a fin de obtener estructuras manzanarías coherentes.

Criterios

Se será de aplicación la Ordenanza "Residencial Estanque Contemporáneo" (zona REC) sobre el ámbito.
Permitir la conexión vial de las calles Sabadell y Pozo del Agua Buena longitudinalmente en el área.
Al tratarse de un área de planeamiento incorporado procedente de la Delimitación de Suelo Urbano, se exige de la obligación de reserva para vivienda protegida y de las cesiones de parques y jardines.

Otras Determinaciones

Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 25 uds.
La ordenación grafada es vinculante. Podrá ajustarse mediante el Estudio de Detalle previsto.

Condiciones de Desarrollo y Programación				
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Otros
Compensación	Estudio de Detalle	Primer Cuadrante	Privado	Proy. Urb. + Proy. Reparac.
				Ejecución 4 años

00109364



Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-RO3-API

Ilustración

Ortofotografía

Suelo Urbano No Consolidado - Área de Planeamiento / m² grado

Ordenación Estructural		Nivel de Densidad	
Clasificación de Suelo	Urbano	Número Máx. de Viviendas [uds]	Alta
Categoría de Suelo	No consolidado	Número Min. de Viviendas con destino VP [uds]	25
Uso Global	Residencial		0
Área de Reparto	—	Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m²/m²]	0,75
Coefficientes de Ponderación	—	Edificabilidad Máx. [m²]	3.190,79
Aprovechamiento Medio [m²AOH/m²s AR]	—	Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [%]	Exento
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²]	—	Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [m²]	0,00
Superficie Bruta [m²s]	4.254,39	Superficie Min. de Parques y Jardines [m²s]	0,00
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	4.254,39	Superficie Min. de Equipamiento [m²s]	0,00
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	—	Superficie Min. Total Dotaciones [m²s/100 m² res.]	0,00

Ordenación Permanente

Uso Pomenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprob. [%]	Densidad [viv/Ha]	Ordenanza
Residencial	Urb. adosada	RU2	1,00	—	—	—
Residencial	Urb. aislada	RU4	1,15	—	60	REC-REH

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar el desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior. Solo a los efectos de validar la viabilidad de las viviendas existentes en el flanco este del ámbito, será de aplicación la ordenanza REH, con un entendimiento flexible de sus parámetros urbanísticos.

Establecer continuidades viarias con la ciudad existente y del área con los ámbitos de reciente urbanización hacia el fin de obtener estructuras manzanarías coherentes.

Criterios

Se será de aplicación la Ordenanza "Residencial Eresanche Contemporáneo" (zona REC) sobre el ámbito, con la salvedad indicada en los objetivos anteriores. Permitir la conexión viaria de las calles Sabadell y Paseo del Carril longitudinalmente en el área. Asegurar la continuidad de la alineación de la calle Saba de la a ambos lados del ámbito. Conectar el ámbito con un nuevo viario hacia la calle Diputada Amelina Costa. Al tratarse de un área de planeamiento incorporado procedente de la Delimitación de Suelo Urbano, se exige de la obligación de reserva para vivienda protegida y de las cesiones de equipamiento y parques y jardines.

Otras Determinaciones

Latitud mínima de viajarios; de sentido único: 6,60 m; de doble sentido: 9,60 m.
 Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 16 uds.
 La ordenación grafiada tiene carácter orientativo. Podrá ajustarse mediante el Estudio de Detalle previsto, sin reducir la latitud del viario propuesto.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Estudio de Detalle	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparac.

00109364



Suelo Urbano No Consolidado - Área de Planeamiento Linealizado	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No consolidado
Uso Global	Residencial
Área de Reparto	—
Coefficientes de Ponderación	—
Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² AR]	—
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ²]	—
Superficie Bruta [m ² s]	2.130,22
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m ² s]	2.130,22
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]	—
Nivel de Densidad	Alta
Número M ^á x. de Viviendas [uds]	12
Número M ^í n. de Viviendas con destino VP [uds]	0
Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² /m ²]	0,75
Edificabilidad M ^á x. [m ²]	1.597,67
Edificabilidad M ^í n. Residencial con destino VP [%]	Exento
Edificabilidad M ^í n. Residencial con destino VP [m ²]	0,00
Superficie M ^í n. de Parques y Jardines [m ² s]	0,00
Superficie M ^í n. de Equipamiento [m ² s]	0,00
Superficie M ^í n. Total Dotaciones [m ² s/100 m ² res.]	0,00
Ordenación Pormenorizada	
Uso Pormenorizado	Residencial
Tipología	Unif. adosada
Cod. de Ponderac.	RU2
Coef. de Ponderac.	1,00
Distrib. Aprox. [%]	100
Densidad [viv/Ha]	60
Ordenanza	REC
Objetivos y Criterios de la Ordenación	
Objetivos	
<p>Completar el desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior. Ajustar la delimitación del ámbito de planeamiento de Suelo Urbano anterior y actualizarlo a la realidad existente. Establecer continuidades viarias con la calle Diputada Amelma Costa.</p>	
Criterios	
<p>Será de aplicación la Ordenanza "Residencial Erianché Contemporáneo" (zona REC) sobre el ámbito. Al tratarse de un área de planeamiento incorporado procedente de la Delimitación de Suelo Urbano, se exige de la obligación de reserva para vivienda protegida y de las cesiones de equipamiento y parques y jardines.</p>	
Otras Determinaciones	
<p>Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 8 uds. La ordenación gráfica tiene carácter orientativo. Podrá ajustarse mediante el Estudio de Detalle previsto.</p>	
Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	Compensación
Fig. de Planeamiento	Estudio de Detalle
Programación	Primer Cuatrienio
Iniciativa	Privada
Ejecución	4 años
Otros	Proy. Urb. + Proy. Reparac.



Suelo Urbano No Consolidado - Área de Reforma Interior

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbano	Nivel de Densidad	Media
Categoría de Suelo	No consolidado	Número Máx. de Viviendas [uds]	121
Uso Global	Residencial	Número Min. de Viviendas con destino VP [uds]	38
Área de Reparto	AR-SUNC-01	Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² /m ²]	0,60
Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² AR]	0,332,235	Edificabilidad Máx. [m ²]	14.503,43
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ²]	13.850,77	Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [%]	30
Exceso del Sector [m ² AOH]	4.873,83	Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [m ²]	4.351,03
Superficie Bruta [m ² s]	27.018,38	Superficie Min. de Parques y Jardines [m ² s]	2.701,84
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m ² s]	24.172,38	Superficie Min. de Equipamiento [m ² s]	1.740,41
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]	14.669 + 2.846	Superficie Min. Total Dotaciones [m ² s/100 m ² res.]	30

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprox. [%]	Densidad [vivi/ha]	Ordenanza
Residencial	Unif. adosada	RU2	1,00	70	45	—REC
Residencial	Unif. prot. pública	RU5	0,85	30		

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar con tejido residencial el vacío generado por las traseras de las edificaciones que presen an fachada a las calles Oliv ar, de la Fuente y el Pozo del Agua Buena. Establecer nuevas conexiones capilares que mejoren la movilidad interior en el área. Implantar la edificación de manera que resuelva la imagen degradada que presenta el borde este del núcleo urbano en el entorno.

Criterios

Atender a las conexiones transversales establecidas con las calles "de la Fuente" y "del Pozo del Agua Buena" en el planeamiento de desarrollo previsto. Disponer las dotaciones en posición central respecto de la ordenación pormenorizada del área. Permitir un sistema libre peatonal longitudinal que discurra desde el Pozo situado al sur del ámbito en dirección a la Fuente de San Rafael. Participar en la consecución del sistema general viario "Vario Este" [SG-VIA-P-55B.01], del sistema general de espacios libres "Pozo de los Puercos" [SG-EL-P-PUR.04] y ceder el suelo correspondiente al sistema general "Parque Urbano Este" [SG-EL-P-URB.01].

Otras Determinaciones

Limitud mínima de viajates de sentido único de 6,60 m; de doble sentido 9,60 m. Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie 73 urd. La altura mínima de los muros de conexión del área con el suelo urbano consolidado será de 9,00 m como mínimo, siempre que los espacios intersticiales lo permitan. La ordenación grafada es vinculante respecto a la directriz de los viajates y al número de conexiones del ámbito con la ciudad existente. El planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación grafada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Plan Parcial	Segundo Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparac.

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R05-ARI

Ilustración

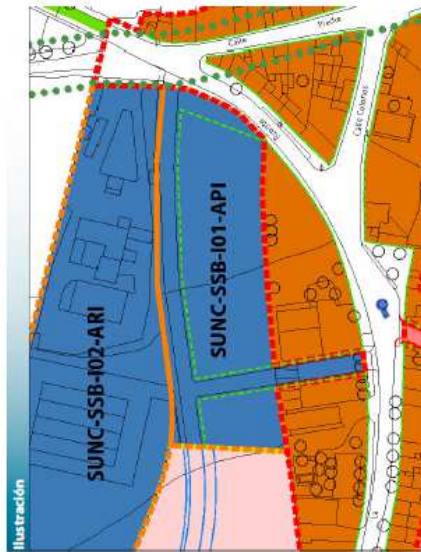


Ortofotografía



Suelo Urbano No Consolidado - Área de Planeamiento Integrado	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No consolidado
Uso Global	Industrial
Área de Reparto	—
Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ³ AR]	—
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ² q]	—
Exceso del Sector [m ² AOH]	—
Superficie Bruta [m ² s]	6.514,31
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m ² s]	6.514,31
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]	—
Nivel de Densidad	—
Número Máx. de Viviendas [uds]	—
Número Min. de Viviendas con destino VP [uds]	—
Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² L/m ²]	0,60
Edificabilidad Máx. [m ² q]	3,908,59
Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [%]	—
Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [m ² q]	—
Superficie Min. de Parques y Jardines [m ² s]	0,00
Superficie Min. de Equipamiento [m ² s]	0,00
Superficie Min. Total Dotaciones [% m ² s ámbito]	0,00
Ordenación Pormenorizada	
Uso Pormenorizado	Almacenamiento
Tipología	AE1
Cod. de Tipología	—
Coef. de Ponderac.	0,50
Distrib. Aprov. [%]	100
Densidad [viv/Ha]	—
Ordenanza	IAL
Objetivos y Criterios de la Ordenación	
Objetivos	Completar la ejecución del desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior. Establecer la continuidad viaria pendiente de ejecutar con la ciudad existente y del área con el ámbito planificado a largo plazo hacia el oeste, a fin de obtener estructuras urbanísticas coherentes.
Criterios	Se será de aplicación la Ordenanza "Industria de Almacenamiento" (zona IAL) sobre el ámbito. Permitir la conexión viaria con la calle de la Fuente. Conectar el ámbito con un nuevo viario hacia el ámbito no sectorizado hacia el oeste (SRN6-SSB-02). Queda eximido de cesión de parques y jardines y de equipamientos en virtud de la ejecución ya iniciada en el ámbito con origen en la DSU.
Otras Determinaciones	Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 20 uds. Las actividades que se desarrollen en este ámbito deberán cumplir los objetivos de calidad acústica de la zona donde se encuentra con objeto de respetar los niveles acústicos permitidos en el espacio interior de las piezas habitables de los edificios residenciales.
Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	Compensación
Fig. de Planeamiento	—
Programación	Primer Cuatrienio
Iniciativa	Privada
Ejecución	4 años
Otros	—

Identificación
San Sebastián
SUNC-SSB-I01-API



Suelo Urbano No Consolidado - Área de Reforma Interior						
Ordenación Estructural						
Clasificación de Suelo	Urbano					
Categoría de Suelo	No consolidado					
Uso Global	Industrial					
Área de Reparto	AR-SUNC-02					
Aprovechamiento Medio (m ² AOH/m ² ARI)	0,376/464					
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m ²)	4.924,94					
Exceso del Sector (m ² AOH)	860,07					
Superficie Bruta (m ² s)	10.824,04					
Superficie de Suelo con Aprovechamiento (m ² s)	10.824,04					
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos (m ² s)	2.258,05 + 0,00					
Nivel de Densidad	—					
Número Máx. de Viviendas (uds)	—					
Número Min. de Viviendas con destino VP (uds)	—					
Coefficiente de Edificabilidad Bruta (m ² /m ²)	0,65					
Edificabilidad Máx. (m ²)	7035,63					
Edificabilidad Min. Residencial con destino VP (%)	—					
Edificabilidad Min. Residencial con destino VP (m ²)	—					
Superficie Min. de Parques y Jardines (m ² s)	1.082,40					
Superficie Min. de Equipamiento (m ² s)	432,96					
Superficie Min. Total Dotaciones (%/m ² ámbito)	14					
Ordenación Pormenorizada						
Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprov. (%)	Densidad (viv/Ha)	Ordenanza
Industrial	Cualificada	AE2	0,70	100	—	—
Objetivos y Criterios de la Ordenación						
Objetivos						
Regularizar y reformar interiormente el entorno de este área, que incluye la implantación de la Cooperativa Olivera existente de San Sebastián de los Ballesteros, toda vez que en la actualidad se mantienen usos industriales agrarios vinculados a la explotación del olivar.						
Conseguir un espacio industrial ordenado en sus accesos y reducir el impacto visual y paisajístico del área dada su cercanía al núcleo tradicional, renovando y mejorando su imagen exterior. Afrontar la demanda de espacios para actividades económicas.						
Criterios						
Establecer los viarios, interiores precisos y la localización de las dotaciones mediante el planeamiento de desarrollo previsto en el caso de los suelos reservados a parques y jardines, deberán localizarse solapados a la banda de conexión con el sector de suelo urbanizable no sectorizado SRMS-SSB-02.						
Integrar las edificaciones y espacios industriales existentes en la ordenación pormenorizada del ámbito.						
La cesión de suelo correspondiente a equipamiento podrá ser sustituida totalmente por su valor en metálico, según lo previsto en el artículo 55.3 de la LOUA.						
Otras Determinaciones						
Latitud mínima de viarios: de sentido único: 6,60 m; de doble sentido: 9,60 m.						
Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 36 uds.						
Condiciones de Desarrollo y Programación						
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros	
Compensación	Plan Parcial o Estudio de Detalle	Primer Cuadrante	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparac.	

Identificación
San Sebastián
SUNC-SSB-102-ARI



FICHA S DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO [SRS]

Area/Sector	Ubicación	Superficie [m ² s]	Nivel de Densidad	Edificabilidad [m ² t]/[m ² s]	Reserva VP [%]
SRS-SSB-R01	Residencial San Sebastián	24.197	Media-baja	0,45	30,00%

Identificación


San Sebastián

SRS-SSB-R01

Ilustración



Ortofotografía



Suelo Urbanizable Sectorizado

Ordenación Estructural	Urbanizable	Nivel de Densidad	Media-baja
Clasificación de Suelo	Sectorizado	Número Máx. de Viviendas [uds]	72
Categoría de Suelo	Residencial	Número Min. de Viviendas con destino VP [uds]	26
Uso Global	AR-SRS-01	Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² /m ²]	0,45
Área de Reparto	0,396573	Edificabilidad Máx. [m ²]	967,70
Aprovechamiento Medio [m ² TAOH/m ² AR]	10,943,10	Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [%]	30
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ²]	1,347,22	Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [m ²]	2.903,31
Exceso del Sector [m ² TAOH]	24.197,02	Superficie Min. de Parques y Jardines [m ² s]	2.419,70
Superficie Bruta [m ² s]	21.506,00	Superficie Min. de Equipamiento [m ² s]	1.161,32
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m ² s]	3.3976,16 + 0,00	Superficie Min. Total Dotaciones [m ² s/100 m ² res.]	30
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]			

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cód.de Tipología	Densidad [viv/Ha]	Distrib. Aprov. [%]	Coef. de Ponderac.	Apr. Obj. Máx. [m ²]
Residencial	Unif. adosada	RU2	30	1,00		3.266,60
Residencial	Unif. pareada	RU3	20	1,10		2.395,50
Residencial	Unif. aislada	RU4	20	1,15		2.504,39
Residencial	Unif. prot. pública	RUS	30	0,85		2.776,61

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar con tejido residencial el vacío existente entre el Núcleo Urbano y la vía CO-3303, se trata de suelos con una elevada capacidad de acogida para uso residencial debido a la proximidad al centro urbano y a una adecuada topografía. Garantizar en la ordenación del planeamiento de desarrollo previsto las conexiones viarias con el ámbito contiguo SRS-SSB-01. Conformar adecuadamente la imagen urbana de estos nuevos desarrollos hacia la vía CO-3303. Afrontar la demanda de vivienda protegida.

Criterios

Basarla ordenación pormenorizada que se proponga en un crecimiento apoyado en la udiembre ortogonal contigua del núcleo originario de San Sebastián de los Bailestros. Replicar en el noroeste del sector la morfología que de forma simétrica se produce en el entorno de la Plaza del Fuero, de forma que se obtengan espacios dotacionales locales centrales. El sector participará en la consecución de los siguientes temas generales de espacios libres: "Parque Lineal- Tramo Norte" [SG-EL-P-RU.02] y "Parque Lineal- Tramo Sur" [SG-EL-P-RU.03].

Otras Determinaciones

Latitud mínima de viarios: de sentido único: 6,60 m; de doble sentido: 9,60 m.
 Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 49 uds.
 La ordenación grafada es orientativa respecto a la dirección de los viarios y a las conexiones con la ciudad existente y el ámbito contiguo por el norte.
 El planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig.de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Plan Parcial	Segundo Cuatrimenio	Privada	4 años	Proy.Urb. + Proy.Reparc.

00109364



FICHAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO [SRNS]

Area/Sector	Ubicación	Superficie [m ² s]	Uso Incompatible
SRNS-SSB-01	San Sebastián	18.591	Industrial/Turístico
SRNS-SSB-02	San Sebastián	36.690	Industrial/Turístico
SRNS-SSB-03	San Sebastián	31.613	Industrial/Turístico
SRNS-SSB-04	San Sebastián	13.680	Industrial/Turístico

Suelo Urbanizable No Sectorizado	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbanizable
Categoría de Suelo	No Sectorizado
Superficie Bruta (m² sj)	18.591,37
Determinaciones de la Ordenación Estructural	
Usos Incompatibles	Industrial Turístico
Condiciones para la Sectorización	Se deberá sectorizar en un único ámbito de planeamiento. Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. Debe haberse obtenido los sistemas viarios, mediante las actuaciones previstas en IEA-06 e IEA-07 como condición para su sectorización. Además, debiendo encontrarse garantizadas las conexiones a las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica en condiciones óptimas de funcionamiento.
Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales	Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización. Disponer la implementación del sistema general de espacios libres en proporción a la ratio municipal. Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales planificadas para el ámbito.
Determinaciones de la Ordenación No Estructural	
Objetivos	Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General. Satisfacer la demanda futura de uso residencial de densidad media o media-baja a largo plazo.
Criterios	Basar la ordenación pormenorizada que se proponga en un crecimiento apoyado en la urdimbre ortogonal con núcleo originario de San Sebastián de los Balleseros. Conformar una imagen volumétricamente ordenada respecto de la carretera CO-3303.
Otras Determinaciones	El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización. Las intervenciones de Ejecución Asistématica asociadas (IEA-06 e IEA-07) deben ejecutarse previa o simultáneamente al propio ámbito.

Identificación

San Sebastián

SRNS-SSB-01



Identificación	<p>San Sebastián</p> <p>SRNS-SSB-02</p>
Ilustración	
Ortofotografía	
Suelo Urbanizable No Sectorizado	<p>Urbanizable</p> <p>No Sectorizado</p> <p>36.690,47</p>
Ordenación Estructural	<p>Clasificación de Suelo</p> <p>Categoría de Suelo</p> <p>Superficie Bruta [m²]</p>
Determinaciones de la Ordenación Estructural	<p>Usos Incompatibles</p>
Industria	<p>Industria</p> <p>Turístico</p>
Condiciones para la Sectorización	<p>Se podrá sectorizar en dos ámbitos de planeamiento como máximo. Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. Además, deben encontrarse garantizadas las conexiones a las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica en condiciones óptimas de funcionamiento.</p>
Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales	<p>Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización. Disponer la implementación del sistema general de espacios libres en proporción a la ratio municipal. Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales planificadas para el ámbito.</p>
Determinaciones de la Ordenación No Estructural	<p>Objetivos</p>
<p>Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General. Satisfacer la demanda futura de uso residencial de densidad media o media-baja a largo plazo.</p>	
Criterios	<p>Disponer del sistema viario en continuidad con la trama existente y la prevista por el sector con arreglo al Plan de Ordenación Urbana. Conformar adecuadamente la imagen urbana del ámbito, de manera que suponga el menor impacto visual y paisajístico y se sigan preservando los valores de la unidad ambiental de "El Ruedo". Sellar los linderos traseros de las parcelas existentes contiguas con el nuevo tejido edificatorio que se proyecta.</p>
Otras Determinaciones	<p>El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización. Las intervenciones de ejecución sistemática asociadas (IE-A-01, IE-A-02, IE-A-03, IE-A-04 e IE-A-05) deben ejecutarse previa o simultáneamente al propio ámbito.</p>

00109364



<p>Suelo Urbanizable No Sectorizado</p>	<p>Identificación</p>
<p>Ordenación Estructural</p>	<p>San Sebastián</p>
<p>Clasificación de Suelo</p>	<p>SRNS-SSB-03</p>
<p>Categoría de Suelo</p>	<p>Urbantable</p>
<p>Superficie Bruta (m²)</p>	<p>No Sectorizado 31.612,68</p>
<p>Determinaciones de la Ordenación Estructural</p>	<p>Ilustración</p>
<p>Usos Incompatibles</p>	<p>Ortofotografía</p>
<p>Industrial Turístico</p>	
<p>Condiciones para la Sectorización</p>	
<p>Se podrá sectorizar en dos ámbitos de planeamiento como máximo. Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. Además, deben encontrarse garantizadas las conexiones a las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica, en condiciones óptimas de funcionamiento. Debe haberse obtenido los sistemas generales Varios previstos [SG-VIA-P-SSB.01] como condición para su sectorización.</p>	
<p>Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales</p>	
<p>Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización. Disponer la implementación del sistema general de espacios libres en proporción a la ratio municipal. Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales planificadas para el ámbito.</p>	
<p>Determinaciones de la Ordenación No Estructural</p>	
<p>Objetivos</p>	
<p>Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General. Satisfacer la demanda futura de uso residencial de densidad media o media-baja a largo plazo.</p>	
<p>Criterios</p>	
<p>Disponer del sistema viario en continuidad con la trama existente y con la del ámbito contiguo SUNC-SSB-R05-ARI. Velar por la corrección de una imagen homogénea y volumétrica ordenada respecto de frente sur con el sistema general "Vario Este" [SG-VIA-P-SSB.01], con el flanco oeste con el viario transversal del área SUNC-SSB-R05-ARI contiguo y con el extremo este de la calle Piedra del Lobo. Se procurará se parar la edificación del ámbito del sistema general "Vario Este" [SG-VIA-P-SSB.01] con la disposición adecuada de los espacios libres. Sellar los linderos traseos de las parcelas existentes contiguas con el nuevo tejido edificatorio que se proponga.</p>	
<p>Otras Determinaciones El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización. Será necesaria una intervención arqueológica preventiva previa a cualquier actuación de urbanización, incluyendo la de viales, conforme al artículo 19 de las Normas Específicas de los Elementos Protegidos, contenidas en el Documento Caligoteo del Plan. El instrumento de planeamiento que desarrolle este ámbito deberá resolver, con carácter previo, la modificación del trazado del tramo afectado de la vereda de la Blanca. La ordenación pormenorizada deberá considerar la creación de zonas de transición acústica entre el sector y el campo de fútbol, cuya dimensión deberá justificarse en base a estudios de amortiguación de sonidos en el espacio.</p>	

<p>Suelo Urbanizable No Sectorizado</p>	
<p>Identificación</p>	
<p>San Sebastián</p>	
<p>SRNS-SSB-04</p>	
<p>Ilustración</p>	
<p>Ordenación Estructural</p>	
<p>Clasificación de Suelo</p>	<p>Urbanizable</p>
<p>Categoría de Suelo</p>	<p>No Sectorizado</p>
<p>Superficie Bruta [m²]</p>	<p>13.679,78</p>
<p>Determinaciones de la Ordenación Estructural</p>	
<p>Usos Incompatibles</p>	
<p>Industrial</p>	
<p>Turístico</p>	
<p>Condiciones para la Sectorización</p>	<p>Se deberá sectorizar en un único ámbito de planeamiento como máximo. Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años de la Aprobación Definitiva del Plan General. Además, deben encontrarse garantizadas las conexiones a las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica en condiciones óptimas de funcionamiento.</p>
<p>Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales</p>	<p>Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización. Disponer la implementación del sistema general de espacios libres en proporción a la ratio municipal. Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales planificadas para el ámbito.</p>
<p>Determinaciones de la Ordenación No Estructural</p>	
<p>Objetivos</p>	<p>Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General. Satisfacer la demanda futura de uso residencial de densidad media o edificación baja a largo plazo.</p>
<p>Criterios</p>	<p>Disponer del sistema viario en continuidad con la trama existente, dándose de continuidad a la calle Diputada Amelina Costa. Sellar los linderos, tramos de parcelas existentes contiguas con el nuevo tejido edificatorio que se proponga.</p>
<p>Otras Determinaciones</p>	<p>El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización. La ordenación gráfica es orientativa respecto de la dirección y latitud de los viarios. Se requiere una intervención arqueológica preventiva previa a cualquier actuación de urbanización, incluyendo la de viales, conforme al artículo 19 de las Normas Específicas de los Elementos Protegidos contenidas en el Documento-Catálogo del Plan.</p>
<p>Ortofotografía</p>	

FICHAS DE INTERVENCIONES DE EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA [IEA]

Identificación	Denominación	Superficie [m ² s]	Uso Característico	Área de Reparto	Vinculación
IEA-01	Intervención de Ejecución Asistemática 1	385	Viarío	-	SRNS-SSB-02
IEA-02	Intervención de Ejecución Asistemática 2	306	Viarío	-	SRNS-SSB-02
IEA-03	Intervención de Ejecución Asistemática 3	88	Viarío	-	SRNS-SSB-02
IEA-04	Intervención de Ejecución Asistemática 4	170	Viarío	-	SRNS-SSB-02
IEA-05	Intervención de Ejecución Asistemática 5	125	Viarío	-	SRNS-SSB-02
IEA-06	Intervención de Ejecución Asistemática 6	654	Viarío	-	SRNS-SSB-01
IEA-07	Intervención de Ejecución Asistemática 7	261	Viarío	-	SRNS-SSB-01

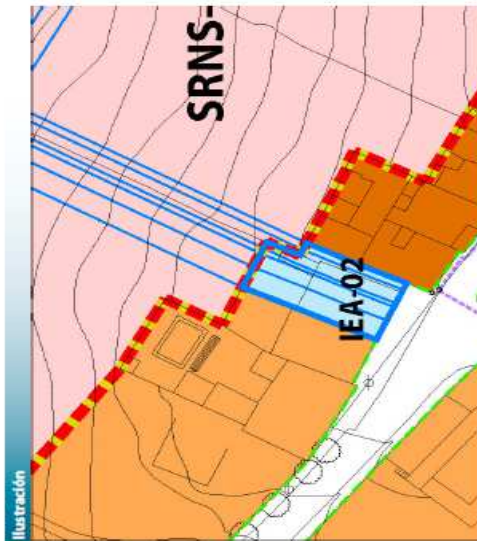
Intervención de Ejecución Asistencial					
Ordenación Estructural					
Clasificación de Suelo	Urbano				
Categoría de Suelo	Consolidado				
Uso Global	Dotacional				
Área de Reparto	—				
Aprovechamiento Medio (m ² TAOH/m ² s AR)	—				
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m ² t)	—				
Exceso del Sector (m ² TAOH)	—				
Superficie Bruta (m ² s)	384,81				
Superficie de Suelo con Aprovechamiento (m ² s)	—				
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos (m ² s)	—				
Objetivos y Criterios de la Ordenación					
Objetivos	Reservar la apertura de viario que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de El Ruedo. Usar o priorizar el sistema local viario.				
Criterios	Establecer la adecuada coordinación con el viario interior del ámbito contiguo SRN5-SSB-02.				
Otras Determinaciones	Se estará a lo dispuesto por la Orden VU/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.				
Condiciones de Desarrollo y Programación					
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
TAU	—	s/ SRN5-SSB-02	Pública	4 años	—



Identificación
San Sebastián
IEA-01



Intervención de Ejecución Asistemática					
Ordenación Estructural	Urbano				
Clasificación de Suelo	Consolidado				
Categoría de Suelo	Dotacional				
Uso Global	—				
Área de Reparto	—				
Aprovechamiento Medio [m ² :AOH/m ² :AR]	—				
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ²]	—				
Exceso del Sector [m ² :AOH]	—				
Superficie Bruta [m ²]	305,61				
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m ²]	—				
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ²]	—				
Densidad [viv/Ha]	—				
Número Máx. de Viviendas [uds]	—				
Número Min. de Viviendas con destino VP [uds]	—				
Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² :m ²]	—				
Edificabilidad Máx. [m ²]	—				
Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [%]	—				
Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [m ²]	—				
Superficie Min. de Parques y Jardines [m ²]	—				
Superficie Min. de Equipamiento [m ²]	—				
Superficie Min. Total Dotaciones [m ² /100 m ² res.]	—				
Objetivos y Criterios de la Ordenación					
Objetivos	Reservar la apertura de viario que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de El Ruedo con la intersección de las calles Pablo de Olavide y La Victoria. Usar como norizado, sistema local viario.				
Criterios	Aproves: har la angosta apertura existente entre la edificación de la margen norte de la calle La Victoria. Establecer la adecuada coordinación con el viario interior del ámbito contiguo SRNS-55B-02.				
Otras Determinaciones					
Se estará a lo dispuesto por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.					
Condiciones de Desarrollo y Programación					
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
TAU	—	s/ SRNS-55B-02	Pública	4 años	—

Identificación
San Sebastián
IEA-02



Intervención de Ejecución Asistemática					
Ordenación Estructural					
Clasificación de Suelo	Urbano				
Categoría de Suelo	Consolidado				
Uso Global	Dotacional				
Área de Reparto	—				
Aprovechamiento Medio (m ² TAOH/m ² s AR)	—				
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m ² t)	—				
Exceso del Sector (m ² TAOH)	—				
Superficie Bruta (m ² s)	8792				
Superficie de Suelo con Aprovechamiento (m ² s)	—				
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos (m ² s)	—				
Objetivos y Criterios de la Ordenación					
Objetivos	Reservar la apertura de viario que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de El Ruedo con la calle La Victoria. Uso pormenorizado: sistema local viario.				
Criterios	Establecer la adecuada coordinación con el viario interior del ámbito contiguo SRN5-SSB-02.				
Otras Determinaciones					
Se estará a lo dispuesto por la Orden VN/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.					
Condiciones de Desarrollo y Programación					
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
TAU	—	s/ SRN5-SSB-02	Pública	4 años	—
Identificación					
San Sebastián					
IEA-03					
Ilustración					
Ortofotografía					

Intervención de Ejecución Asistida					
Ordenación Estructural					
Clasificación de Suelo	Urbano				
Categoría de Suelo	Consolidado				
Uso Global	Dotacional				
Área de Reparto	—				
Aprovechamiento Medio (m ² tAOH/m ² s ARI)	—				
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m ² t)	—				
Exceso del Sector (m ² tAOH)	—				
Superficie Bruta (m ² s)	169,90				
Superficie de Suelo con Aprovechamiento (m ² s)	—				
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos (m ² s)	—				
Objetivos y Criterios de la Ordenación					
Objetivos	Reservar la apertura de viario que permita integrar futuros cricimientos urbanos en la zona de El Ruedo con la calle de La Fuente. Usar o mejorar el sistema local viario.				
Criterios	—				
Otras Determinaciones	Establecer la adecuada coordinación con el viario interior del ámbito con el código SRMS-SSB-02.				
Se estará a lo dispuesto por la Orden VVV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.					
Condiciones de Desarrollo y Programación					
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
TAU	—	s/ SRMS-SSB-02	Pública	4 años	—

Identificación
San Sebastián
IEA-04



Intervención de Ejecución Asistématica					
Ordenación Estructural					
Clasificación de Suelo	Densidad (viv/Ha)				
Categoría de Suelo	Número M.x. de Viviendas (uds)				
Uso Global	N.mero Min. de Viviendas con destino VP (uds)				
Area de Reparto	Coefficiente de Edificabilidad Bruta (m ² /m ²)				
Aprovechamiento Medio (m ² TAOH/m ² AR)	Edificabilidad M.x. (m ²)				
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m ²)	Edificabilidad Min. Residencial con destino VP (%)				
Exceso del Sector (m ² TAOH)	Edificabilidad Min. Residencial con destino VP (m ²)				
Superficie Bruta (m ²)	Superficie Min. de Parques y Jardines (m ²)				
Superficie de Suelo con Aprovechamiento (m ²)	Superficie Min. de Equipamiento (m ²)				
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos (m ²)	Superficie Min. Total Dotaciones (m ² /100 m ² res.)				
Objetivos y Criterios de la Ordenació.n					
Objetivos					
Reservar la apertura de viario que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de El Buedo con la calle de La Fuente. Usos ordenados: sistema local viario.					
Criterios					
Establecer la adecuada coordinaci.n con el viario interior del .mbito contiguo SIRS-SSB-02.					
Otras Determinaciones					
Se estará.a lo dispuesto por la Orden VU/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento t.cnico de condiciones b.sicas de accesibilidad y no discriminaci.n para el acceso y utilizaciã.n de los espacios p.blicos urbanizados.					
Condiciones de Desarrollo y Programació.n					
Sistema de Actuaci.n	Fig. de Planeamiento	Programació.n	Iniciativa	Ejecuci.n	Otros
TAU	—	s/ SIRS-SSB-02	P.blica	4 a.os	—

Identificaci.n
San Sebasti.n

IEA-05



Intervención de Ejecución Asistemática	
Ordenación Estructural	Urbano
Clasificación de Suelo	Consolidado
Categoría de Suelo	Dotacional
Uso Global	—
Área de Reparto	—
Aprovechamiento Medio [m² LAOH/(m² s AR)]	—
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²]	—
Exceso del Sector [m² LAOH]	—
Superficie Bruta [m² s]	653,92
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m² s]	—
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m² s]	—
Densidad [viv/Ha]	—
Número Máx. de Viviendas [uds]	—
Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	—
Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m²/m²]	—
Edificabilidad Máx. [m²]	—
Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	—
Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [m²]	—
Superficie Mín. de Parques y Jardines [m² s]	—
Superficie Mín. de Equipamiento [m² s]	—
Superficie Mín. Total Dotaciones [m² s/100 m² res.]	—
Objetivos y Criterios de la Ordenación	
Objetivos	Reservar la apertura de viario que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de La Fuente en el inicio de la calle La Victoria. Uso por normatizado sistema local viario.
Criterios	Establecer la adecuada coordinación con el viario interior del sector contiguo SRNS-SSB-01.
Otras Determinaciones	Se estará a lo dispuesto por la Orden VI/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	TAU
Fig. de Planeamiento	—
Programación	s/ SRNS-SSB-01
Iniciativa	Pública
Ejecución	4 años
Otros	—

Identificación

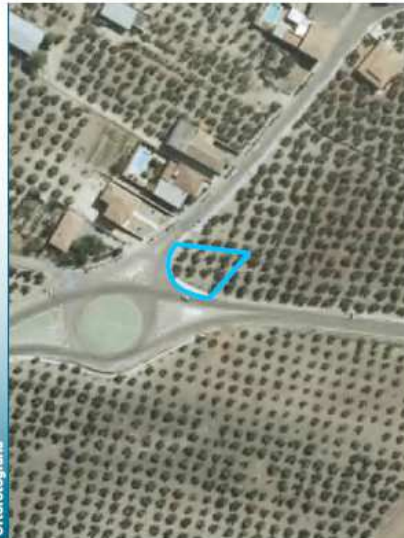
San Sebastián

IEA-06

Ilustración

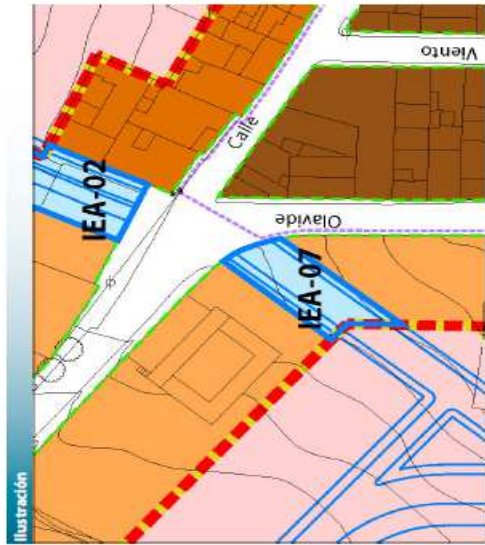


Ortofotografía



Intervención de Ejecución Asistencial					
Ordenación Estructural					
Clasificación de Suelo	Urbano				
Categoría de Suelo	Consolidado				
Uso Global	Dotacional				
Área de Reparto	—				
Aprovechamiento Medio [m²TAO/(m²s AR)]	—				
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²t]	—				
Exceso del Sector [m²TAOH]	—				
Superficie Bruta [m²s]	260,53				
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	—				
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	—				
Objetivos y Criterios de la Ordenación					
Objetivos	Reservar la apertura de viario que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de La Fuente con la intersección de las calles Pablo de Olavide y La Victoria. Us optimizados; sistema local viario.				
Criterios	Establecer la adecuada coordinación con el viario interior del sector contiguo SRNS-SSB-01.				
Otras Determinaciones					
Se estará a lo dispuesto por la Orden VIV/361/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.					
Condiciones de Desarrollo y Programación					
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
TAU	—	s/ SRNS-SSB-01	Pública	4 años	—

Identificación
San Sebastián
IEA-07



00109364



FICHAS DE SISTEMAS GENERALES [SSGG]

Identificación	Denominación	Superficie [m ² s]	Uso Característico	Área de Reparto	Vinculación
SG-EL-P-URB.01	Parque Urbano Este	2.846	Espacios Libres	AR-SUNC-01	Inscrito
SG-EL-P-PUR.01	Parque Urbano Sureste	4.479	Espacios Libres	—	s/SRNS-SSB-04
SG-EL-P-PUR.02	Parque Lineal - Tramo Norte	1.921	Espacios Libres	AR-SRS-01	Adscrito
SG-EL-P-PUR.03	Parque Lineal - Tramo Sur	1.476	Espacios Libres	AR-SRS-01	Adscrito
SG-EL-P-PUR.04	Parque Pozo de los Puercos	9.631	Espacios Libres	AR-SUNC-01	Adscrito
SG-SI-P-SPU.01	Punto Limpio	2.258	Serv. Pub. e Infraestr.	AR-SUNC-02	Adscrito
SG-SI-P-IUB.01	Depuradora de Aguas Residuales	—	Serv. Pub. e Infraestr.	—	—
SG-SI-P-IUB.02	Depósito de Abastecimiento	—	Serv. Pub. e Infraestr.	—	—
SG-VIA-P-SSB.01	Viarío Este	5.038	Viarío	AR-SUNC-01	Adscrito

Sistemas Generales	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No Consolidado
Uso Característico	Espacios Libres
Entidad	Propuesto
Superficie Bruta (m ²)	2.486,00
Área de Reparación	AR-SUNC-01
Aprovechamiento Medio (m ² ADH/m ² AR)	0,332253
Vinculación	Inscrito

Ordenación Formenotizada	
Objetivos	
<p>Conseguir un nuevo espacio libre en el centro urbano, en un entorno con representación nula del sistema de espacios libres, a excepción de la Plaza del Fuero. Dotar a la ciudad de un espacio representativo en un lugar central, vinculado al área SUNC-SSB-R05-ARL, que permita la reequipación de la zona, el esponjamiento del tejido urbano y singularizar, aún más, la trama urbana.</p> <p>Permitir la conexión peatonal histórica del pozo existente en el flanco sur (Calle del Pozo del Agua Buena) hacia la fuente de San Rafael (en la calle de la Fuente) mediante el expresivo diseño de un itinerario peatonal interior a este sistema.</p>	
Otras Determinaciones	
<p>Este Sector pertenece al sistema general de espacios libres municipales. Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras. El Sistema general se encuentra incluido en el área SUNC-SSB-R05-ARL.</p>	

Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	Programación
Compensación	Segundo Cuadrante
	Iniciativa Privada

Identificación

Parque Urbano Este

SG-EL-P-URB.01




Identificación


Parque Lineal · Tramo Norte

SG-EL-P-PUR.02

Ilustración



Ortofotografía



Sistemas Generales	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbantizable
Categoría de Suelo	Sectorizado
Uso Característico	Espacios Libres
Entidad	Propuesto
	Vinculación
	Superficie Bruta [m ²]
	Área de Reparación
	Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² sAR]
	Adscrito
	1921,53
	AR-SRS-01
	0,396573

Ordenación Pormenorizada



Objetivos

Conseguir un nuevo espacio libre con carácter de itinerario peatonal entre la carretera CO-3303 y los crecimientos planificados en el flanco oeste del núcleo. Afrontar la demanda de espacios dotacionales de borde orientados al paseo y al esparcimiento.

Otras Determinaciones

Este sector pertenece al sistema general de espacios libres municipales. Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras.

Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	Programación
Compensación	Segundo Cuatrimestre
	Iniciativa
	Privada

Sistemas Generales	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No Consolidado
Uso Característico	Espacios Libres
Entidad	Propuesto
Superficie Bruta (m²)	9.631,00
Area de Reparto	AR-SUNC-01
Aprovechamiento Medio (m² AOH/m² s.ARI)	0,3332253
Vinculación	Adscrito
Identificación	
Parque Pozo de los Puercos	
SG-EL-P-PUR.04	
Ilustración	
	
Objetivos	
Disponer de un sistema de suelos dotacionales de dominio y uso público, complementario al del resto de usos y aprovechamientos existentes en el Paraje del Pozo de los Puercos, esto es, el equipamiento (SG-EQ-E-DPT.03) y los peatonales (colada del Camino de Gregorio (DPV.02d) y Abrevadero de los Puercos (DPV.03d), ya deslindados. Este nuevo sistema general podrá servir para diversificar las dotaciones, proponiendo usos nuevos o para la ampliación de los ya existentes. Se deberá resolver de forma adecuada y diferenciada a los contactos con el trazado de la colada y el equipamiento contiguo.	
Otras Determinaciones	
Estos suelos pertenecen al sistema general supramunicipal de espacios libres. Tendrán el uso propio de las áreas de adecuación recreativa, materializando los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba para este entorno. Este espacio quedará regulado por las condiciones establecidas en el artículo 235 "Áreas de adecuación recreativa" de las Normas Urbanísticas. Los usos que se establezcan en este sistema general de espacios libres y que pudieran ocupar una zona inabundante correspondiente al arroyo de Gregorio deberán cumplir lo establecido en el artículo 236 "Suelo urbanoizable de especial protección de aguas" de las Normas Urbanísticas. Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras. El sistema general se encuentra adscrito al sector SUNC558-R05-ARI.	
Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	Programación
Compensación	Segundo Cuadrante
Iniciativa	Privada
Ortofotografía	
	

Sistemas Generales	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No Consolidado
Uso Característico	Serv. Pùb. e Infraes. trùc.
Entidad	Propuesto
Superficie Bruta (m²)	2.258,05
Área de Reparto	AR-SUINC-02
Aprovechamiento Medio (m² AOH/m² AR)	0,376464
Vinculación	Adscrito

Identificación	
Punto Limpio	SG-SI-P-SPU.01

Ordenación Pormenorizada	
Objetivos	Disponer de una instalación que responda a lo establecido en el artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con el objeto de que los polígonos industriales cuenten con puntos limpios. Reservar los terrenos necesarios exteriores a los ámbitos de uso global industrial ante la imposibilidad de ubicar esta instalación en el interior de los ámbitos.
Otras Determinaciones	Este sector pertenece al sistema general de servicios públicos e infraestructuras municipales. Su ejecución será a directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras.

Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	Programación
Compensación	Primer Cuadrante
Iniciativa	Privada

Ilustración	

Ortofotografía	

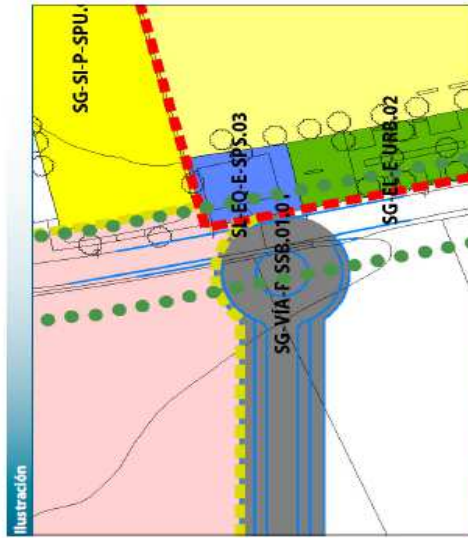
00109364

Sistemas Generales	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No Consolidado
Uso Característico	Viarío
Entidad	Propuesto
Superficie Bruta (m²)	616,00
Área de Reparto	AR-SUINC-01
Aprovechamiento Medio (m² AO/H/m² sARI)	0,332253
Vinculación	Adscrito

Ordenación Pormenorizada	
Objetivos	
<p>Conectar el núcleo urbano con los equipamientos existentes del Paraje de la Fuente, disponiendo un sistema general viario que discurre de oeste a este como prolongación de la calle Sabadell, Permitirá, junto al resto de tramos de este viario (SG-VIA-P-SSB.01.02 y SG-VIA-P-SSB.01.03), conectar el núcleo urbano con los equipamientos existentes del Paraje de la Fuente, disponer de un nuevo acceso al núcleo y reorganizar los nuevos flujos de tráfico que se originen a largo plazo. Servir de elemento viario e estructural ante los desarrollos futuros correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado (SUNS-SSB-03).</p>	
Otras Determinaciones	
<p>Este sector pertenece al sistema general viario municipal. Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras. Este sistema viario se planifica en tres tramos para su obtención: la rotonda este (SG-VIA-P-SSB.01.01), el tramo recto (VIA-SSB.01.01), el tramo recto (VIA-SSB.01.02) y la rotonda oeste (SG-VIA-P-SSB.01.03). Será necesaria una intervención arqueológica preventiva previa a cualquier actuación de urbanización, incluyendo la de viales, conforme al artículo 19 de las Normas Específicas de los Elementos Protegidos contenidas en el Documento Catálogo del Plan. El instrumento de planeamiento que desarrolle este ámbito deberá resolver, con carácter previo, la modificación del trazado del tramo afectado de la verea de la Blanca. Se estará a lo dispuesto por la Orden VW/5.6/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.</p>	

Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	Programación
Compensación	Segundo Cuatrenio
Iniciativa	Privada

Identificación
Viarío Este - Tramo I
SG-VIA-P-SSB.01.01



Sistemas Generales			
Ordenación Estructural			
Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta (m ²)	3.806,00
Categoría de Suelo	No Consolidado	Área de Reparto	AR-SUNC-01
Uso Característico	Viarío	Aprovechamiento Medio (m ² AOH/m ² s AR)	0,332253
Entidad	Propuesto	Vinculación	Adscrito

Ordenación Pormenorizada	
Objetivos	<p>Conectar el núcleo urbano con los equipamientos existentes del Paraje de la Fuente, disponiendo un sistema general viario que discurre de oeste a este como prolongación de la calle's Abadell.</p> <p>Permitir disponer de un nuevo acceso al núcleo y reorganizar los nuevos flujos de tráfico que se originen a largo plazo.</p> <p>Servir de viario estructural de los desarrollos futuros correspondientes al suelo urbanizable no sectorizados (SRNS-SSB-03).</p>
Otras Determinaciones	<p>Este sector pertenece al sistema general viario municipal.</p> <p>Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras.</p> <p>Este sistema viario se planifica en tres tramos para su obtención: la rotonda este (SG-VIA-P-SSB.01.01), el tramo recto (SG-VIA-P-SSB.01.02) y la rotonda oeste (SG-VIA-P-SSB.01.03).</p> <p>Será necesaria una intervención arqueológica preventiva previa a cualquier actuación de urbanización, incluyendo la de viales, conforme al artículo 19 de las Normas Específicas de los Elementos Protegidos contenidas en el Documento Catálogo del Plan.</p> <p>Se estará a lo dispuesto por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.</p>

Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	Programación
Compensación	Segundo Cuatrenio
	Iniciativa
	Pública

Identificación

Viarío Este - Tramo II

SG-VIA-P-SSB.01.02



Sistemas Generales			
Ordenación Estructural	Urbano	Superficie Bruta (m ²)	616,00
Clasificación de Suelo	No Consolidado	Área de Reparación	AR-SUNC-01
Categoría de Suelo	Viarío	Aprovechamiento Medio (m ² AO/H/m ² s AR)	0,332253
Uso Característico	Propuesto	Vinculación	Adscrito

Identificación	
Viarío Este - Tramo III	SG-VIA-P-SSB.01.03

Ilustración

Ortofotografía

Objetivos	
Mejorar los flujos de circulación derivados de la puesta en carga del área SUNC-SSB-R05-AR), dotando de una nueva estructura viaria la intersección de los viarios existentes (Calle Sabadell y del Pozo del Agua Buena), con los previstos (sistema general viario SG-VIA-P-SSB.01.02 y los planificados para el SUNC-SSB-R05-AR) y SRNS-SSB-04).	
Permitirá, junto al resto de tramos de este viario SG-VIA-P-SSB.01, conectar el núcleo urbano con los equipamientos existentes del Paraje de la Fuente, disponer de un nuevo acceso al núcleo y reorganizar los nuevos flujos de tráfico que se originen a largo plazo.	
Servir de elemento viario estructural ante los desarrollos futuros, correspondientes al suelo urbanizable no s/electrizado (SRNG-SSB-03).	

Otras Determinaciones	
Este sector pertenece al sistema general viario municipal.	
Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras.	
Este sistema viario se planifica en tres tramos para su obtención: la rotonda este (SG-VIA-P-SSB.01.01), el tramo recto (SG-VIA-P-SSB.01.02) y la rotonda oeste (SG-VIA-P-SSB.01.03).	
Será necesaria una intervención arqueológica preventiva a cualquier actuación de urbanización, incluyendo la de viales, conforme al artículo 19 de las Normas Específicas de los Elementos Protegidos contempladas en el Documento Catálogo del P.lm.	
Se estará a lo dispuesto por la Orden IV-56/12010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.	

Condiciones de Desarrollo y Programación	
Sistema de Actuación	Iniciativa
Compensación	Privada
	Programación
	Segundo Cuatrenio

Córdoba, 3 de marzo de 2017.- El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.

00109364