

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 3 de diciembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo y de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín (Cádiz).*

Expte.: TIP/2014/001388.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Acuerdo de 11 de abril de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2. b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), a excepción de las determinaciones recogidas en el apartado 2.º del acuerdo, y pendiente de la simple subsanación, con carácter previo a la diligencia e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación, de una serie de deficiencias fundamentadas en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo. En el apartado 2.º del acuerdo se suspenden, de conformidad con el artículo 33.2.c) de la LOUA, una serie de determinaciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo. Dicho Acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 85, de 7 de mayo de 2019.

Segundo. El Ayuntamiento de Villamartín, con fecha de entrada de 30 de abril de 2020, presenta en la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Cádiz nuevo Documento Técnico del instrumento de referencia para su inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la LOUA, y posterior publicación del articulado de las normas, una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el apartado 1º del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 11 de abril de 2019.

Tercero. Mediante Resolución de 22 de octubre de 2020, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio acuerda tener por subsanadas dichas deficiencias.

Cuarto. Conforme establece el artículo 41.2 de la LOUA, con fecha 27 de octubre de 2020, y con el número de registro 8456, se procede a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Igualmente, se inscribe, con fecha 10 de noviembre de 2020, en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Villamartín con el número de registro 02/2020.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero. Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2B a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) 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, así como el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Segundo. El artículo 41.1. de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

**D I S P O N G O**

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Acuerdo de 11 de abril de 2019 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz por el que se aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín como Anexo I de la presente resolución.

Segundo. Publicar, igualmente, la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II de la presente Resolución, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la LOUA.

Cádiz, 3 de diciembre de 2020.- La Delegada y Vicepresidenta 3.ª de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Mercedes Colombo Roquette.

**ANEXO I****ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 11 DE ABRIL DE 2019**

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, aprobada provisionalmente en sesión plenaria de 31 de marzo de 2018; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 5 de abril de 2019; y la Propuesta de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz de 10 de abril de 2019, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias

00183205

de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El instrumento de planeamiento urbanístico de carácter general vigente en el municipio de Villamartín está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 24 de abril de 2000, siendo aceptado el Texto Refundido por la citada Comisión con fecha 20 de diciembre de 2007. Consta la aprobación definitiva de dos modificaciones puntuales de dicho documento, habiéndose desarrollado mediante la aprobación de tres planes parciales, todos de uso residencial, siete estudios de detalle y un plan especial.

El Pleno del Ayuntamiento de Villamartín, en sesión celebrada el 2 de octubre de 2014, adoptó el acuerdo de aprobar la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto 11/2008.

Segundo. El objeto del Documento es la Revisión Total del Planeamiento General vigente, en virtud del artículo 37.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente administrativo remitido constan las siguientes actuaciones en fase de tramitación municipal:

- Avance. Se aprueba el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de febrero de 2013, publicado en el tablón de anuncios y en la página web municipal así como en el BOP de Cádiz número 66, de 10 de abril de 2013, y en el Diario La Voz de 21 de marzo de 2013, con un periodo de exposición al público de tres meses. Consta la presentación de un total de 22 escritos de sugerencias.

- Aprobación Inicial. Acordada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 4 de julio de 2014, según consta en certificación emitida por el Secretario Accidental del Ayuntamiento.

- Información pública tras la Aprobación Inicial. Consta documentación acreditativa de que el documento aprobado inicialmente el 4 de julio de 2014 ha sido sometido a información pública por el plazo de tres meses, mediante inserción en el BOP de Cádiz núm. 198, de 17 de octubre de 2014 y anuncio expuesto en el tablón de anuncios y en la página web municipal. Según consta en el expediente administrativo remitido, se presentan catorce escritos de alegaciones durante este periodo y uno más fuera de plazo.

- Informes sectoriales tras la Aprobación Inicial. Consta la emisión de los siguientes informes sectoriales:

- Informe en materia de Carreteras Autonómicas. Emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Cádiz. Carácter favorable condicionado.

- Informe en materia de Vivienda Protegida. Emitido por el Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Cádiz. Carácter desfavorable.

- Informe de Incidencia Territorial. Emitido por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. No se pronuncia sobre su carácter favorable o desfavorable considerando necesario completar el contenido del documento.

- Informe en materia de Patrimonio Histórico. Emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz. Carácter desfavorable.

- Informe en materia de Aguas. Emitido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz. Carácter favorable condicionado.
- Informe en materia de Carreteras Provinciales. Emitido por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Cádiz. No se pronuncia sobre su carácter favorable o desfavorable
- Informe en materia de Salud. Emitido por el Delegado Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. De carácter favorable.
- Informe en materia de Comercio. Emitido por la Dirección General de Comercio. Carácter favorable condicionado.
- Informe en materia de Vías Pecuarias. Emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. No se pronuncia sobre su carácter favorable o desfavorable considerando necesario completar el documento.
- Aprobación Provisional. Acordada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 17 de febrero de 2016 según consta en certificación emitida por el Secretario Accidental del Ayuntamiento de Villamartín.
  - Información pública tras la Aprobación Provisional. Consta documentación acreditativa de que el documento aprobado provisionalmente el 17 de febrero de 2016 ha sido sometido a información pública por el plazo de un mes y medio, mediante inserción en el Diario La Voz de 16 de marzo de 2016, el BOP de Cádiz núm. 45, de 9 de marzo de 2016 y anuncio expuesto en el tablón de anuncios y en la página web municipal. Según consta en el expediente administrativo remitido, se presentan nueve escritos de alegaciones durante este periodo.
  - Informes sectoriales tras la Aprobación Provisional. Consta la emisión de los siguientes informes sectoriales:
    - Informe en materia de Salud. Emitido por la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Cádiz. Se ratifica en su carácter favorable.
    - Informe en materia de Comercio. Emitido por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo y Comercio. De carácter desfavorable.
    - Informe en materia de Carreteras Autonómicas. Emitido por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda. Carácter favorable.
    - Informe en materia de Vivienda Protegida. Emitido por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda. Carácter desfavorable.
    - Informe en materia de Vías Pecuarias. Emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Carácter desfavorable.
    - Informe en materia de Aguas. Emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Carácter favorable condicionado.
  - Segunda Aprobación Provisional. Acordada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 8 de junio de 2017 según consta en certificación emitida por la Secretaria General municipal.
    - Información pública tras la segunda Aprobación Provisional. Consta documentación acreditativa de que el documento aprobado provisionalmente el 8 de junio de 2017 ha sido sometido a información pública por el plazo de 45 días, mediante inserción en el Diario La Voz de 14 de junio de 2017, el BOP de Cádiz núm. 121, de 28 de junio de 2017, y anuncio expuesto en el tablón de anuncios y en la página web municipal. Según consta en el expediente administrativo remitido, se presentan cinco escritos de alegaciones durante este periodo y otros tres fuera de plazo.
    - Informes sectoriales tras la Segunda Aprobación Provisional. Consta la emisión de los siguientes informes sectoriales:
      - Informe en materia de Salud. Emitido por la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. De carácter favorable.

- Informe en materia de Comercio. Emitido por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo y Comercio. Carácter desfavorable.
  - Informe en materia de Carreteras Autonómicas. Emitido por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda. Carácter favorable.
  - Informe en materia de Vivienda Protegida. Emitido por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda. Carácter desfavorable.
  - Informe en materia de Vías Pecuarias. Emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Carácter favorable si bien manifiesta errores a subsanar.
  - Informe en materia de Aguas. Emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Carácter favorable condicionado.
- Tercera Aprobación Provisional. Acordada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 31 de mayo de 2018 según consta en certificación emitida por la Secretaria General municipal.

Cuarto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, emite Informe con fecha 5 de abril de 2019 que concluye informando favorablemente el Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, señalando no obstante una serie de deficiencias a subsanar desarrolladas en el apartado 9 «Consideraciones» de dicho informe.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud del artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, la cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 32.4, debe pronunciarse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

El expediente se consideró completo tras la recepción de documentación con fecha 26 de noviembre de 2018. La fecha máxima para resolver, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo 32 de la LOUA, es el 27 de abril de 2019.

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. El 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, recoge la asignación de competencia de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para resolver sobre la Aprobación Definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, salvo en los casos en los que corresponde la aprobación al titular de la Consejería competente en materia de Urbanismo, por tratarse de municipios incluidos como ciudades principales y medias de nivel 1 en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Dado que el municipio de Villamartín no ostenta dicha consideración, compete a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolver sobre la Aprobación Definitiva de su Plan General de Ordenación Urbanística, correspondiendo a la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, previo informe del Servicio competente, elevar la propuesta de acuerdo al citado órgano colegiado.

Tercero. El 5 de abril de 2019, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

«En cuanto a la tramitación.

Examinado el expediente administrativo tramitado por el Ayuntamiento de Villamartín, no se aprecia la existencia de deficiencia procedimental. Se constata por tanto que la tramitación del expediente se ajusta a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cuanto a la documentación.

- El documento D “Normas Urbanísticas y Ordenanzas” incluye, además de las normas urbanísticas que con carácter general han de regir la actividad urbanística en el municipio, unas ordenanzas de edificación y de urbanización que se redactan conforme a los artículos 23, 24 y 25 de la LOUA, según consta en el artículo 1 de ambas ordenanzas. Se da la circunstancia de que los citados artículos de la LOUA tratan de diferenciar entre las normas urbanísticas que deben formar parte de un PGOU y las ordenanzas, tanto de edificación como de urbanización, que complementan a aquellas pero que no deben formar parte necesariamente del instrumento de planeamiento. Tanto es así que el artículo 25 de la LOUA diferencia entre el procedimiento de aprobación de las normas urbanísticas del PGOU y el de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, siendo para estas últimas el procedimiento para su aprobación el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de que tanto su elaboración como su tramitación pueda efectuarse de manera conjunta con el instrumento de planeamiento urbanístico.

En consecuencia, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo no es competente para aprobar definitivamente las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. No obstante, se observa que en las Ordenanzas de Edificación se incluyen las ordenanzas particulares para cada uso pormenorizado que deberían formar parte de las Normas Urbanísticas del PGOU. Las Normas Urbanísticas del PGOU, cuya aprobación definitiva corresponde a la CTOTU, estarían formadas por el documento denominado Normas Urbanísticas Generales, el título 2 “Ordenanzas para cada uso pormenorizado” del documento denominado Ordenanzas de Edificación, el documento denominado “Condiciones urbanísticas” que incorpora las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable, sistemas generales y actuaciones aisladas, y el Anexo. Los documentos restantes (Ordenanzas de Urbanización y Ordenanzas de Edificación a excepción de su título 2) deberán detraerse de la documentación del PGOU y aprobarse, en su caso, por el Ayuntamiento de Villamartín.

En cuanto al cumplimiento de los informes sectoriales.

- Informe en materia de Aguas (art. 42 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía).

El informe en materia de Aguas emitido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas al documento de segunda aprobación provisional condiciona su carácter favorable a la subsanación de dos consideraciones (dichas consideraciones son idénticas a las que se expresan en el anexo de la D.A.E.):

1. Incluir en la ficha urbanística del sector SUO-02-R que, previamente a su desarrollo, deberán corregirse las deficiencias detectadas relacionadas directamente con la zona inundable asociada al sector y acometer, con cargo al promotor, las actuaciones precisas para evitar la inundabilidad de los terrenos afectados.

2. Aportar copia de la solicitud de concesión de aguas para abastecimiento urbano del Término Municipal de Villamartín.

En los sucesivos informes sectoriales en materia de aguas emitidos en las diferentes fases de tramitación del PGOU ya se fueron poniendo de manifiesto las afecciones y servidumbres que recaen sobre el sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-02-R. El sector incluye terrenos que, a tenor de la delimitación técnica cautelar aportada por la Dirección General de Planificación y Gestión de los Recursos Hídricos, formarían parte

del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, estando igualmente afectado por la zona inundable asociada a dicho cauce. Pese a que en el documento se han ido incorporando, a modo de observaciones, una serie de cautelas relativas al futuro desarrollo del sector, lo cierto es que su ordenación, tal y como se establece tanto en la ficha del sector como en los planos, difícilmente resultaría compatible con las limitaciones que conlleva la presencia del cauce en su interior. Por este motivo, desde el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial se solicitó aclaración al servicio competente de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible sobre “si se considera que las determinaciones y la ordenación establecidas por el PGOU en tramitación sobre el Sector SUO-02-R son las adecuadas para cumplimentar los requerimientos establecidos en sus anteriores informes sobre las deficiencias relacionadas con la zona inundable asociada al sector y las actuaciones precisas para evitar la inundabilidad de los terrenos afectados.” Con fecha 02/04/2019 se recibe contestación a la consulta efectuada en la que se concluye que “una vez ejecutado el deslinde administrativo del cauce basado en el deslinde técnico reflejado en los planos del Plan General, se tendrá que reordenar el sector al tratarse de un SNUPELE tanto el cauce como su Zona de servidumbre. En el caso de la zona inundable asociada al mismo, ésta estaría limitada por los usos en dicho ámbito establecidos en la Ley de Aguas. Por tanto, será necesario una nueva ordenación del Sector SUO-02-R para su posterior desarrollo, no siendo válida la plasmada en el documento para la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística ya que la actual no respeta el Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre. Además se ha de tener en cuenta los usos permitidos en las Zonas Inundables asociadas al cauce en la reordenación del Sector SUO-02-R”.

Por tanto, se entiende que la clasificación de los terrenos del SUO-02-R, con la ordenación incorporada por el Plan General de Ordenación Urbanística, entraría en contradicción con el artículo 46.1.apartado a) y apartado i) de la LOUA al incluir el Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre y estar afectado por inundabilidad. Las zonas afectadas por el Dominio Público Hidráulico y sus servidumbres así como las afectadas por riesgo de inundabilidad, dado el nivel de riesgo recogido por el propio PGOU, han de ser clasificadas, en virtud del artículo 46 de la LOUA, como Suelo No Urbanizable.

Respecto a la solicitud de concesión, este documento, si bien no forma parte de la documentación propia de un PGOU, ha sido solicitado al Ayuntamiento de Villamartín, recibiendo en esta Delegación Territorial con fecha 04/04/2019.

- Informe en materia de Vivienda Protegida (artículo 18.3.c de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 10.4 de la Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía).

En las fichas de las Áreas de Reforma Interior y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado cuya ordenación urbanística detallada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo, se deberá incluir que dicho instrumento deberá establecer la localización de las viviendas protegidas, los plazos de ejecución y los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 10.3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

- Informe en materia de Comercio (art. 36 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía)

En el artículo 9.4.4 de las Normas Urbanísticas, deberá adecuarse la regulación de los usos comerciales, incluido el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, a los conceptos de carácter comercial establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Las Normas Urbanísticas del PGOU deberán excluir expresamente la posibilidad de implantación del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista en todo el término municipal de Villamartín, dado que el municipio no cumple con los criterios establecidos en el artículo 34 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

En cuanto a la clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

- En el Suelo Urbano No Consolidado deberá diferenciarse claramente entre áreas de reforma interior y sectores de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA. Se deberá identificar para cada uno de los ámbitos de SUNC las circunstancias en que se encuentran a los efectos de su consideración como sectores, áreas de reforma interior o actuaciones de dotación, conforme a los apartados del artículo 45.2.B) de la LOUA, con las consecuencias de ordenación derivadas de cada uno de ellos (dotaciones, reserva de vivienda protegida, edificabilidad, densidad, etc.).

- El PGOU delimita dos ámbitos de suelo urbano no consolidado, en la avenida de Ronda, a los que considera SUNC fuera de unidad de ejecución: SUNC-FUE-01 y SUNC-FUE-02. En el planeamiento general vigente (Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 24/04/2000) conformaban el área de ordenación diferida en suelo urbano PERI 1 (área marginal de la avenida de Ronda) en terrenos que hasta ese momento estaban clasificados como Suelo No Urbanizable. El principal objetivo era el de recalificar la zona dotándola de un uso residencial unifamiliar y obteniendo para sistema de espacios públicos un 15% del ámbito y recuperando el edificio de la antigua fábrica de harinas con el fin de dotarlo de un uso de equipamiento sociocultural. El sistema de actuación previsto, de iniciativa pública, era el de cooperación. Transcurridos diecinueve años desde su aprobación, la iniciativa para desarrollar estos suelos no se ha producido, proponiendo ahora el PGOU una ordenación pormenorizada que básicamente se adapta a las construcciones existentes, con un viario falto de coherencia y renunciando a la obtención de espacios libres y equipamientos. Por otra parte, parte del ámbito se encuentra afectado por la delimitación de la zona inundable de acuerdo con los planos de ordenación del núcleo urbano. Pese a lo anteriormente expuesto, la Memoria de Ordenación del PGOU no ofrece ninguna justificación sobre los cambios propuestos para la zona.

En consecuencia, dado que la ordenación pormenorizada propuesta no reúne unas mínimas condiciones que permitan el objetivo de recalificación urbana del ámbito, que no se garantiza la equidistribución de beneficios y cargas ni se establece compensación alguna por el incremento de aprovechamiento que se produce en la zona, no se considera viable la propuesta que se formula sobre los ámbitos denominados SUNC-FUE-01 y 02. El Ayuntamiento de Villamartín deberá valorar si mantener la clasificación como SUNC de una parte de estos terrenos, previa redelimitación del ámbito excluyendo las zonas con mayor riesgo de inundabilidad y remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (plan parcial o plan especial) o por el contrario devolver a los terrenos su antigua clasificación como Suelo No Urbanizable.

- No procede la consideración como áreas de planeamiento incorporado (APIs) de los ámbitos con instrumentos de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobados que han sido completamente ejecutados y que, por lo tanto, forman parte ya del Suelo Urbano Consolidado.

- Las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento de los sectores de SUNC cuya ordenación pormenorizada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo deberán limitarse a las establecidas en el artículo 10 de la LOUA para esta categoría de suelo.

- El sector SUNC-02-R se corresponde con la UE-7 del instrumento planeamiento general vigente, no habiéndose iniciado hasta la fecha la tramitación de ningún instrumento



de desarrollo y/o ejecución de las determinaciones contenidas en la ficha del plan vigente. Los terrenos se encuentran en situación de suelo rural no contando ni con urbanización ni con edificación en su ámbito por lo que se considera que su clasificación más adecuada para cumplir con los objetivos del Plan es la de Suelo Urbanizable pudiendo integrarse, en su caso, en el sector de SUS-02-R colindante.

- No se incorpora en las Normas Urbanísticas la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona, de acuerdo con el apartado g) del artículo 10.2.A) de la LOUA.

Suelo Urbanizable.

- Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado denominados SUO-01-R-UE.A, SUO-01-R-UE.B, SUO-01-R-UE.C y SUO-01-R-UE.D conforman el ámbito del sector “Llanos del Soldado” con Plan Parcial aprobado con fecha 13/07/2004 . Se trata en realidad de un área de planeamiento incorporado y así debe considerarse en el PGOU.

- El sector propuesto como Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-05-R es de carácter discontinuo, disponiéndose una parte del sector de manera colindante con suelos urbanos consolidados y quedando otra parte aislada debido a la presencia de un arroyo que se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. El Reglamento de Planeamiento Urbanístico (aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio) aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, establece que la división del Suelo Urbanizable en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan. La aplicación de dichos criterios supone la exclusión de la bolsa de suelo que queda aislada al sur del arroyo, la cual deberá integrarse en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado colindante (SUNS-03).

Suelo No Urbanizable.

- De los tres enclaves que conforman la subcategoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica “Bienes de Interés Cultural” (Castillo de Matrera, Dolmen de Alberite y Yacimiento de Torrevieja), uno de ellos se ubica en Suelo Urbano por lo que deberá excluirse de esta categoría de Suelo No Urbanizable. Respecto a las normas de protección de esta subcategoría de SNUEP recogidas en el artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas, deberán corregirse los siguientes aspectos:

- Deberá aclararse que se incluyen en esta subcategoría los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados que se ubiquen en suelo no urbanizable y no en todo el término municipal.
- Dado el reducido ámbito superficial de esta subcategoría (incluye únicamente los restos de la edificación del Castillo de Matrera y del Dolmen de Alberite) no se considera adecuado establecer como usos compatibles las actividades agrícolas extensivas, forestales, ganaderas y cinegéticas ya que los usos permitidos serán únicamente aquellos que resulten compatibles con su régimen de protección de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.
- Se desconoce a qué actividad urbanística puede referirse el apartado 4 de este artículo.

- Deberá eliminarse como subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica la denominada SNUEPLE “Zona de Dominio Público Adyacente a Carreteras” de acuerdo con lo establecido por el artículo 46.1.a) de la LOUA. Este artículo identifica como susceptibles de clasificarse como SNUEP

los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección asociadas, así como otros bienes cuya protección esté enfocada a la preservación del medio ambiente en general. La legislación de carreteras no exige que sus zonas de dominio público deban quedar adscritas a ninguna clase de suelo en concreto considerándose que dichas zonas formarían parte del Sistema General de Comunicaciones que se identifica para todo el término municipal.

- El PGOU prevé la clasificación de la Red de Caminos Históricos del municipio que transcurren por el SNU como SNUEP por planificación territorial o urbanística. Estos caminos forman parte de la organización de la movilidad en el territorio conectando Villamartín con los municipios colindantes. Se considera más adecuada su consideración como parte del Sistema General de Comunicaciones pudiendo quedar excluidos de la clasificación del suelo conforme al artículo 44 de la LOUA.

- Los artículos 8.3.5 y 8.3.6 que regulan las categorías de SNUEP por Legislación Específica “Zona de Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre del Dominio Público Hidráulico” y “Zona Inundable” contienen determinaciones impropias del suelo no urbanizable ya que regulan aspectos de las otras clases de suelo.

- La regulación del Suelo No Urbanizable en el término municipal de Villamartín se efectúa en el Título 8 de las Normas Urbanísticas. En el artículo 8.1.6 se define el concepto de “unidad mínima de actuación” como “aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles”. Por su parte, el artículo 8.1.7, en su apartado 5, establece las “unidades mínimas” (sin precisar si se refiere a las anteriores o a las unidades mínimas de cultivo) a los efectos de obtención de licencia para división o segregación en el Suelo No Urbanizable (25.000 m<sup>2</sup> excepto en el SNU de Caracter Natural o Rural, subcategoría Regadío, que se fija en 10.000 m<sup>2</sup>). El mismo artículo 8.1.7, en el apartado 8, establece que por seguridad jurídica se debe evitar la equiparación entre el concepto de “unidad mínima de cultivo” con el de “parcela mínima” en suelo no urbanizable. En el artículo 8.1.12 se alude al concepto de “parcela mínima de actuación” para cada categoría de suelo. Pese a lo dicho anteriormente, en el artículo 8.1.13, apartado 4, se retoma el concepto de “unidad mínima de cultivo” como superficie mínima para la implantación de una actuación de interés público. Siguiendo con la regulación del SNU, el artículo 8.2.2 en su apartado b) utiliza el concepto de “ámbito mínimo de actuación” para fijar un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> (muy por debajo de las unidades mínimas para la segregación) para cualquier edificación vinculada a los usos en SNU si bien en el apartado d) dice que quedará definida la unidad de actuación vinculada al proyecto o plan debiendo tener una superficie igual o mayor a la de la unidad mínima de cultivo y adquirirá la condición de indivisible. A la vista de lo anterior, se considera necesario que las normas urbanísticas establezcan con claridad una única denominación para la superficie mínima que se considera necesaria para la implantación de los usos compatibles en cada categoría de suelo no urbanizable y que la misma se establezca de forma inequívoca en el artículo correspondiente a la regulación de cada una de las categorías.

En cuanto a los Sistemas Generales.

- De acuerdo con el artículo 10.1.A, apartado c), de la LOUA, los Sistemas Generales están constituidos por una red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. En este sentido, dado su carácter privado, el Hospital Virgen de las Montañas no forma parte de la red de dotaciones y equipamientos públicos del municipio por lo que no debe ser calificado como elemento integrante del Sistema General de Equipamientos.

- El espacio propuesto como Sistema General de Espacios Libres denominado Parque Arroyo Tenería (SGEL-02) se ubica sobre el cauce y zona inundable del arroyo del que toma el nombre, en suelo que se clasifica por estos motivos como no urbanizable. Tanto

por las limitaciones relacionadas con su riesgo de inundabilidad como por su situación, separado de los suelos urbanos por la Ronda Sur, no se considera que este espacio sea susceptible de ser considerado como un elemento integrante del Sistema General de Espacios Libres dado que no contribuye a la racionalidad, coherencia y funcionalidad de los espacios de uso colectivo del municipio, sin perjuicio de que dicho espacio pueda adecuarse para uso público en el marco que establezca el organismo responsable en materia de aguas.

- Se deberá aclarar si se mantiene la vigencia como planeamiento incorporado del Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa de la Antigua Estación de Ferrocarril, el cual establece la ordenación del SG EQ 26 OB.

- Los Sistemas Generales carecen de regulación en las Normas Urbanísticas del PGOU. En cuanto a la regulación de los usos en el suelo urbano y urbanizable.

• Las normas urbanísticas no establecen el uso global turístico como uno de los usos globales susceptibles de implantarse en los suelos urbanos y urbanizables del municipio. Tampoco aparece el uso turístico entre los usos pormenorizados regulados por el PGOU. Únicamente se hace mención a los alojamientos turísticos como “uso detallado”, con la denominación de Residencial Hotelero, compatible con los usos pormenorizados incluidos en el uso global Residencial. De acuerdo con el artículo 18 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, los establecimientos de alojamiento turístico deberán ubicarse sobre suelo de uso turístico. El cambio de uso del suelo turístico donde se ubique un establecimiento de alojamiento turístico, o de parte del mismo, a uso residencial u otro uso distinto de los previstos en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía exigirá la previa innovación del instrumento de planeamiento que la habilite, conforme a lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

• Los usos detallados que se incluyen en el uso pormenorizado denominado Terciario Comercial han de ajustarse a las denominaciones establecidas por el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

En cuanto a la regulación de los usos en el Suelo No Urbanizable.

• Los artículos de las Normas Urbanísticas 8.1.13 “Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable”, 8.1.14 “Actividades susceptibles de ser establecidas como actuaciones de interés público”, y 8.1.15 “Usos y actividades permitidas mediante actuación de interés público” han de ajustarse a lo establecido por el artículo 42 de la LOUA. En cualquier caso, las actuaciones deberán limitarse a aquellas para las que sea procedente o necesaria su implantación en el suelo no urbanizable. En este sentido no se considera justificado que cualquier tipo de actuación de carácter industrial, turístico, deportivo, recreativo, educativo o religioso tenga que ser ubicada en suelo no urbanizable.

En relación a las previsiones de programación y gestión:

• El artículo 8.1 de la LOUA determina que el PGOU ha de establecer la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo. El PGOU de Villamartín programa para el primer cuatrienio de su vigencia la aprobación de cinco Planes Parciales y de seis para el segundo cuatrienio. En total se programa la aprobación de once planes parciales para los primeros ocho años de vigencia del PGOU. Teniendo en cuenta que en los 19 años de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias únicamente se han aprobado tres Planes Parciales, de los cuales solo uno se encuentra totalmente ejecutado, se considera que esta previsión de ejecución no resulta viable ya que ni se ajusta a las características del municipio ni a los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales, tal y como requiere el citado artículo 8.1 de la LOUA. Se considera por tanto necesario que las previsiones de programación del PGOU abarquen un plazo mayor (12-16 años), en consonancia con los objetivos del mismo y las consideraciones efectuadas en el apartado del presente informe relativas a la adecuación de los crecimientos previstos a la planificación territorial.

En relación con las Normas Urbanísticas.

- Con carácter general, se deberán realizar las subsanaciones en las Normas Urbanísticas derivadas de los informes sectoriales y del análisis territorial y urbanístico del Plan anteriormente desarrollados y expuestos.

- Sobre los aspectos regulados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en caso de contradicción la redacción contenida en ésta prevalecerá en cualquier caso sobre la recogida de manera no literal en las Normas Urbanísticas del PGOU.

- No se define el contenido de la situación legal de fuera de ordenación de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

- Art. 1.1.3, apartado 7, y art. 2.1.6: El Estudio de Detalle no es el instrumento de planeamiento legalmente previsto para llevar a cabo las innovaciones de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU ni para cambiar el uso de manzanas ni de parcelas, de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA.

- La ordenación estructural, pormenorizada preceptiva y pormenorizada potestativa vienen definidas en el artículo 10 de la LOUA, debiendo interpretarse en cualquier caso el carácter de las determinaciones del instrumento de planeamiento conforme a lo regulado en dicho artículo, debiendo corregirse las fichas de planeamiento para adaptarse al citado artículo 10 de la LOUA.

- Art. 7.5.1: La referencia a los artículos 121 y 124 de estas normas, es errónea.

- Art. 8.1.1 La referencia al artículo 47 de la LOUA es errónea.

- Art. 8.2.2.1.b El establecimiento de un ámbito mínimo de actuación de 5000 m<sup>2</sup> para cualquier edificación en suelo no urbanizable resulta impropio e inadecuado (por reducido) para esta clase de suelo.

- Art. 8.2.2.1.c La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación para cualquier edificación en suelo no urbanizable se fija en un 20%, lo que resulta impropio e inadecuado (por excesiva) para esta clase de suelo.

- Art. 8.2.2.2.b La superficie máxima construida de 35 m<sup>2</sup> para un cuarto de aperos se considera excesiva.

- Art. 8.3.9, art. 8.3.10 y art. 8.3.11: La unidad mínima de actuación (5000 m<sup>2</sup>) establecida para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística resulta impropia e inadecuada (por reducida) para esta clase y categoría de suelo.

- Art. 8.3.10 y art. 8.3.11:

- Los usos de equipamiento social y comunitario resultan impropios del suelo no urbanizable de especial protección debiendo resolverse las necesidades en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.

- Deberá especificarse qué categoría o categorías concretas de edificaciones de interés público son susceptibles de implantarse en esta clase de suelo dada su especial protección.

- Art. 8.3.13 y 8.3.14: Teniendo en cuenta que la superficie mínima a efectos de segregación se fija en 10000 m<sup>2</sup> para el SNU de carácter natural o rural, regadío, y en 25000 m<sup>2</sup> para el resto de categorías de SNU, no se considera coherente que se establezcan 5000 m<sup>2</sup> en SNU regadío y 15000 m<sup>2</sup> en SNU seco como ámbitos mínimos de actuación.

- El capítulo 2 "Ordenanza reguladora de vertidos industriales al sistema integral de saneamiento" del Título 11 no debiera formar parte de las normas urbanísticas del PGOU ya que se trata de unas ordenanzas municipales que deberán tramitarse de acuerdo con la legislación de régimen local.

- En la Disposición Derogatoria de las Normas Urbanísticas deberán excluirse expresamente los instrumentos de planeamiento urbanístico que continúan vigentes por considerarse planeamiento incorporado."

• La ordenación estructural, pormenorizada preceptiva y pormenorizada potestativa vienen definidas en el artículo 10 de la LOUA, debiendo interpretarse en cualquier caso el carácter de las determinaciones del instrumento de planeamiento conforme a lo regulado en dicho artículo, debiendo corregirse las fichas de planeamiento para adaptarse al citado artículo 10 de la LOUA.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz, de fecha 10 de abril de 2019; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014

### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2. b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a excepción de las determinaciones recogidas en el apartado 2.º de esta propuesta; y pendiente de la simple subsanación, con carácter previo a la diligencia e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación, de las siguientes deficiencias fundamentadas en el apartado tercero de los fundamentos de derecho de este acuerdo:

- Deberán excluirse de las Normas Urbanísticas las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización, por no formar parte del documento técnico del PGOU de acuerdo con los artículos 23, 24 y 25 de la LOUA.

- Se deberá incluir en las fichas de las Áreas de Reforma Interior y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado con uso residencial, cuya ordenación detallada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo, que dicho instrumento deberá establecer la localización de las viviendas protegidas, los plazos de ejecución y los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 18.3.c) de la LOUA y el artículo 10.3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

- Se deberá excluir expresamente en las Normas Urbanísticas del PGOU la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas en el término municipal de Villamartín, al no tener capacidad territorial para acoger este tipo de establecimientos comerciales de acuerdo con los artículos 31 y 34 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

- Deberá identificarse para cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado las circunstancias en que se encuentran a los efectos de su consideración como sectores, áreas de reforma interior o actuaciones de dotación, conforme al artículo 45.2.B) de la LOUA, con las consecuencias de ordenación derivadas de cada categoría (dotaciones, reserva de vivienda protegida, edificabilidad, densidad...)

- Las Normas Urbanísticas deberán incorporar la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona, de acuerdo con el apartado g) del artículo 10.2.A) de la LOUA.

- Deberá eliminarse, en los planos de ordenación completa, la consideración como área de planeamiento incorporado (API) de los ámbitos de instrumentos de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobados que han sido completamente ejecutados y que, por lo tanto, forman parte ya del Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA

00183205

- Las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento de los sectores de SUNC cuya ordenación pormenorizada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo deberán limitarse a las establecidas en el artículo 10 de la LOUA para esta categoría de suelo.

- Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-01-R-EU.A, SUO-01-R-UE.B, SUO-01-R-UE.C y SUO-01-R-UE.D conforman un único sector con planeamiento incorporado y así debe considerarse en el PGOU.

- Deberá aclararse la clasificación del suelo donde se ubica el Yacimiento de Torre vieja ya que aparece como SNUEP por legislación específica en el plano de ordenación 3.2 y como Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano Consolidado en el resto de la cartografía de ordenación. La categoría de BIC lleva aparejada su protección por la legislación de Patrimonio Histórico, sin que tenga que por ello establecerse una categoría específica de esta protección dentro de las clases de suelo no urbanizable.

- La zona de dominio público adyacente a carreteras y la red de caminos del municipio no conforman categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo con el contenido del artículo 46 de la LOUA, tratándose de elementos que forman parte del Sistema General de Comunicaciones pudiendo quedar excluidos de la clasificación del suelo conforme al artículo 44 de la LOUA.

- El Hospital Virgen de las Montañas, de titularidad privada, no debe formar parte del Sistema General de Equipamientos definido por el PGOU, de acuerdo con el artículo 10.1.A, apartado C) de la LOUA.

- Se deberá aclarar si se mantiene la vigencia como planeamiento incorporado del Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa de la Antigua Estación de Ferrocarril, el cual establece la ordenación detallada del SG EQ 26 OB.

- Deberá definirse el Uso Global Turístico de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

- Los usos detallados que se incluyen en el uso pormenorizado Terciario-Comercial han de ajustarse a las denominaciones establecidas por el D.L. 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

- Deberá corregirse el articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU de acuerdo con las consideraciones vertidas en el apartado 9.4.3 del informe del Servicio de Urbanismo, recogidas en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho:

- De los tres enclaves que conforman la subcategoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica "Bienes de Interés Cultural" (Castillo de Matrera, Dolmen de Alberite y Yacimiento de Torre vieja), uno de ellos se ubica en Suelo Urbano por lo que deberá excluirse de esta categoría de Suelo No Urbanizable. Respecto a las normas de protección de esta subcategoría de SNUEP recogidas en el artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas, deberán corregirse los siguientes aspectos:

- Deberá aclararse que se incluyen en esta subcategoría los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados que se ubiquen en suelo no urbanizable y no en todo el término municipal.

- Dado el reducido ámbito superficial de esta subcategoría (incluye únicamente los restos de la edificación del Castillo de Matrera y del Dolmen de Alberite) no se considera adecuado establecer como usos compatibles las actividades agrícolas extensivas, forestales, ganaderas y cinegéticas ya que los usos permitidos serán únicamente aquellos que resulten compatibles con su régimen de protección de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico. Asimismo, la categoría de BIC lleva aparejada su protección por la legislación de Patrimonio Histórico, sin que tenga que por ello establecerse una categoría dentro de las clases de suelo.

- Se desconoce a qué actividad urbanística puede referirse el apartado 4 de este artículo.
- Deberá eliminarse como subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica la denominada SNUEPLE “Zona de Dominio Público Adyacente a Carreteras” de acuerdo con lo establecido por el artículo 46.1.a) de la LOUA. Este artículo identifica como susceptibles de clasificarse como SNUEP los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección asociadas, así como otros bienes cuya protección esté enfocada a la preservación del medio ambiente en general. La legislación de carreteras no exige que sus zonas de dominio público deban quedar adscritas a ninguna clase de suelo en concreto considerándose que dichas zonas formarían parte del Sistema General de Comunicaciones que se identifica para todo el término municipal.
  - El PGOU prevé la clasificación de la Red de Caminos Históricos del municipio que transcurren por el SNU como SNUEP por planificación territorial o urbanística. Estos caminos forman parte de la organización de la movilidad en el territorio conectando Villamartín con los municipios colindantes. Se considera más adecuada su consideración como parte del Sistema General de Comunicaciones pudiendo quedar excluidos de la clasificación del suelo conforme al artículo 44 de la LOUA.
  - Los artículos 8.3.5 y 8.3.6 que regulan las categorías de SNUEP por Legislación Específica “Zona de Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre del Dominio Público Hidráulico” y “Zona Inundable” contienen determinaciones impropias del suelo no urbanizable ya que regulan aspectos de las otras clases de suelo.
  - La regulación del Suelo No Urbanizable en el término municipal de Villamartín se efectúa en el Título 8 de las Normas Urbanísticas. En el artículo 8.1.6 se define el concepto de “unidad mínima de actuación” como “aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles”. Por su parte, el artículo 8.1.7, en su apartado 5, establece las “unidades mínimas” (sin precisar si se refiere a las anteriores o a las unidades mínimas de cultivo) a los efectos de obtención de licencia para división o segregación en el Suelo No Urbanizable (25.000 m<sup>2</sup> excepto en el SNU de Caracter Natural o Rural, subcategoría Regadío, que se fija en 10.000 m<sup>2</sup>). El mismo artículo 8.1.7, en el apartado 8, establece que por seguridad jurídica se debe evitar la equiparación entre el concepto de “unidad mínima de cultivo” con el de “parcela mínima” en suelo no urbanizable. En el artículo 8.1.12 se alude al concepto de “parcela mínima de actuación” para cada categoría de suelo. Pese a lo dicho anteriormente, en el artículo 8.1.13, apartado 4, se retoma el concepto de “unidad mínima de cultivo” como superficie mínima para la implantación de una actuación de interés público. Siguiendo con la regulación del SNU, el artículo 8.2.2 en su apartado b) utiliza el concepto de “ámbito mínimo de actuación” para fijar un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> (muy por debajo de las unidades mínimas para la segregación) para cualquier edificación vinculada a los usos en SNU si bien en el apartado d) dice que quedará definida la unidad de actuación vinculada al proyecto o plan debiendo tener una superficie igual o mayor a la de la unidad mínima de cultivo y adquirirá la condición de indivisible. A la vista de lo anterior, se considera necesario que las normas urbanísticas establezcan con claridad una única denominación para la superficie mínima que se considera necesaria para la implantación de los usos compatibles en cada categoría de suelo no urbanizable y que la misma se establezca de forma

inequívoca en el artículo correspondiente a la regulación de cada una de las categorías.

- El capítulo 2 «Ordenanza reguladora de vertidos industriales al sistema integral de saneamiento» del Título 11 no deberá formar parte de las normas urbanísticas del PGOU ya que se trata de unas ordenanzas municipales que deberán tramitarse de acuerdo con la legislación de régimen local.

- La ordenación estructural, pormenorizada preceptiva y pormenorizada potestativa vienen definidas en el artículo 10 de la LOUA, debiendo interpretarse en cualquier caso el carácter de las determinaciones del instrumento de planeamiento conforme a lo regulado en dicho artículo, debiendo corregirse las fichas de planeamiento para adaptarse al citado artículo 10 de la LOUA.

2.º Suspender, de conformidad con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las determinaciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de este Acuerdo relativas a las siguientes cuestiones:

- Se deberán excluir del sector de Suelo Urbanizable SUO-02-R los suelos ocupados por el Dominio Público Hidráulico, así como por la Zona Inundable asociada al cauce, los cuales deberán ser clasificados como Suelo No Urbanizable de acuerdo con el artículo 46.1 de la LOUA.

- El ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-FUE-02 se encuentra afectado en su integridad por la inundabilidad vinculada al cauce colindante por lo que, de acuerdo con el artículo 46.1 de la LOUA se deberá clasificar como Suelo No Urbanizable.

- Deberá redelimitarse el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-FUE-1 excluyendo del mismo las Zonas Inundables, las cuales deberán clasificarse como Suelo No Urbanizable en virtud del artículo 46.1 de la LOUA. Para el resto del ámbito deberá definirse su carácter como área de reforma interior o sector de suelo urbano no consolidado remitiéndose, en su caso, su ordenación detallada al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con el artículo 10.2 de la LOUA.

- El sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-02-R no reúne los requisitos establecidos por el artículo 45 de la LOUA para ser clasificado como Suelo Urbano por lo que deberá clasificarse como Suelo Urbanizable, pudiendo integrarse en el sector SUS-02-R colindante.

- Deberá replantearse del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-05-R la bolsa de suelo que queda aislada al sur del arroyo, la cual podría integrarse en el ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado colindante (SUNS-03), en aplicación de lo establecido por el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78, de 23 de junio) aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la D.T. 9ª de la LOUA.

- El SGEL-02 no reúne condiciones para ser considerado como elemento integrante del Sistema General de Espacios Libres de acuerdo con los criterios del artículo 10.1.A, apartado c) de la LOUA.

- Las previsiones de programación y gestión deberán adaptarse a los objetivos del PGOU en cuanto al crecimiento del municipio a medio-largo plazo y a los criterios establecidos por el artículo 8.1 de la LOUA. En consecuencia, el desarrollo de los sectores que no se consideran de alta prioridad por el PGOU deberán programarse al menos para un tercer cuatrienio.

- En relación con las actuaciones de Interés Público:

Los artículos de las Normas Urbanísticas 8.1.13 «Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable», 8.1.14 «Actividades susceptibles de ser establecidas como actuaciones de interés público», y 8.1.15 «Usos y actividades permitidas mediante actuación de interés público» han de ajustarse a lo establecido por el artículo 42 de la LOUA. En cualquier caso, las actuaciones deberán limitarse a aquellas para las que sea procedente o necesaria su implantación en el suelo no urbanizable. En este sentido no se considera justificado que cualquier tipo de actuación de carácter industrial, turístico, deportivo, recreativo, educativo o religioso tenga que ser ubicada en suelo no urbanizable.



- En relación con las Normas Urbanísticas, y según lo recogido en el apartado 9.9 del informe del Servicio de Urbanismo, reseñado en los Fundamentos de Derecho Tercero:

- No se define el contenido de la situación legal de fuera de ordenación de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la LOUA.
- Art. 1.1.3, apartado 7, y art. 2.1.6: El Estudio de Detalle no es el instrumento de planeamiento legalmente previsto para llevar a cabo las innovaciones de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU ni para cambiar el uso de manzanas ni de parcelas, de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA.
- Art. 7.5.1: La referencia a los artículos 121 y 124 de estas normas, es errónea.
- Art. 8.1.1 La referencia al artículo 47 de la LOUA es errónea.
- Art. 8.2.2.1.b El establecimiento de un ámbito mínimo de actuación de 5000 m<sup>2</sup> para cualquier edificación en suelo no urbanizable resulta impropio e inadecuado (por reducido) para esta clase de suelo.
- Art. 8.2.2.1.c La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación para cualquier edificación en suelo no urbanizable se fija en un 20%, lo que resulta impropio e inadecuado (por excesiva) para esta clase de suelo.
- Art. 8.2.2.2.b La superficie máxima construida de 35 m<sup>2</sup> para un cuarto de aperos se considera excesiva.
- Art. 8.3.9, art. 8.3.10 y art. 8.3.11: La unidad mínima de actuación (5.000 m<sup>2</sup>) establecida para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística resulta impropia e inadecuada (por reducida) para esta clase y categoría de suelo.
- Art. 8.3.10 y art. 8.3.11:
- Los usos de equipamiento social y comunitario resultan impropios del suelo no urbanizable de especial protección debiendo resolverse las necesidades en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.
- Deberá especificarse qué categoría o categorías concretas de edificaciones de interés público son susceptibles de implantarse en esta clase de suelo dada su especial protección.
- Art.8.3.13 y 8.3.14: Teniendo en cuenta que la superficie mínima a efectos de segregación se fija en 10000 m<sup>2</sup> para el SNU de carácter natural o rural, regadío, y en 25000 m<sup>2</sup> para el resto de categorías de SNU, no se considera coherente que se establezcan 5000 m<sup>2</sup> en SNU regadío y 15000 m<sup>2</sup> en SNU seco como ámbitos mínimos de actuación.

3.º El Ayuntamiento de Villamartín deberá presentar Documento de Cumplimiento para poder proceder al levantamiento de las suspensiones de las cuestiones recogidas en el apartado 2º, el cual será elevado a resolución por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo sometimiento a Información Pública y previa solicitud de Informe Sectorial en materia de Aguas.

4.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Contra el presente Acuerdo, que pone 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 o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

## NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

## NORMATIVA GENERAL

## TÍTULO PRELIMINAR 0. RÉGIMEN JURÍDICO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

## Artículo 0.1.1. Régimen jurídico.

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística es el establecimiento de una nueva ordenación integral del término municipal de Villamartín, que sustituye y deroga el Plan General vigente hasta el momento, mediante la regulación entre otros de los aspectos siguientes:

- a. La clasificación del suelo para la definición del régimen jurídico correspondiente.
- b. La definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.
- c. El establecimiento del programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.
- d. El establecimiento de las determinaciones precisas para cada clase de suelo.

2. El presente Plan se redacta al amparo y en desarrollo de las normas que a continuación se relacionan, entre otras, y sin perjuicio de la legislación sectorial y de procedimiento administrativo que resulten aplicables.

- a. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.
- b. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
- c. Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- d. Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- e. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. (RG).
- f. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RP).
- g. Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU).
- h. 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.
- i. Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

## Artículo 0.1.2. Interpretación.

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

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente, de forma que las cuestiones interpretativas que se pudieran suscitar en aplicación de sus determinaciones y normas urbanísticas se resolverán atendiendo a los siguientes principios y criterios:

- a. Principios jurídicos:
- Interpretación contextual, sistemática y orientada por las finalidades y los principios rectores del Plan.
  - Interpretación estricta, es decir, que no admite la extensión analógica en situaciones de limitación o gravamen.
  - Primacía del interés general sobre el interés individual.
  - Adaptación a la realidad social del momento en el que deba ser aplicadas.
  - Los antecedentes históricos y normativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la citada realidad social.
- b. Criterios técnicos-urbanísticos:
- La actividad urbanística y de ordenación territorial es de interés y naturaleza pública y, consecuentemente, se desarrolla en el marco del principio de legalidad y se fundamenta en el interés general.
  - Procurar el más adecuado equilibrio posible entre el aprovechamiento urbanístico y edilicio y los equipamientos urbanos.
  - Privilegiar los espacios libres.
  - Procurar la conservación adecuada y progresiva del patrimonio protegido.
  - Evitar o mitigar el deterioro del ambiente, del paisaje y de la imagen urbana.
  - Procurar la transformación de los usos y actividades existentes con los menores costos posibles, conforme a las directrices del Plan.
  - Tutela de interés urbanístico más general.
  - Equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes del planeamiento.
3. Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera contradicción entre las determinaciones, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.
4. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las determinaciones escritas sobre las gráficas.
5. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable son aproximados, teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, o si el mismo no fuere necesario, el proyecto de reparcelación, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos levantados ex profeso por técnico competente) sin que ello afecte a los aprovechamientos del ámbito de que se trate, que será el resultado de aplicar el aprovechamiento medio o índice de edificabilidad establecido a la superficie real del ámbito.
6. El Ayuntamiento de oficio, o a solicitud de interesado o de otras Administraciones, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan. La resolución de dichas interpretaciones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria y será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.
7. Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante resolución municipal que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

8. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario al mismo o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

## TÍTULO 1. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO 1. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

#### Artículo 1.1.1. Naturaleza y ámbito.

1. El Plan General es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. El presente Plan General es de aplicación a la totalidad del término municipal.

#### Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos.

1. El Plan General entrará en vigor en la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido íntegro de su normativa urbanística; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.

2. El Plan General, una vez publicado en la forma prevista legalmente, es eficaz, ejecutivo y obligatorio.

3. La entrada en vigor del Plan General produce los siguientes efectos:

a. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada por la Ley las presentes normas.

b. Ejecutividad, lo que implica, por una parte, la facultad para acometer la realización de los proyectos y obras previstos en él, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por la Administración de las facultades conferidas por la Ley y por el propio Plan en lo que resulte necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones, especialmente, los medios de ejecución forzosa.

c. Obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos o privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d. La vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación.

e. La declaración de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad y que resulten disconformes con la ordenación propuesta por el Plan. Este Plan Distingue entre las situaciones de incompatibilidad total y parcial.

#### Artículo 1.1.3. Innovación del Plan.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

2. Procederá su revisión total anticipada cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal y supongan una

alteración integral de la ordenación, o una alteración sustancial de la ordenación estructural definida por el Plan.

3. Se entiende por revisión parcial cuando se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

4. Se considera como modificación del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión.

5. No tiene la consideración de modificaciones del Plan General las siguientes:

a. La delimitación de unidades de ejecución y la modificación de las contenidas en el Plan General, y, en general, la modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 de la LOUA.

b. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo.

c. Las alteraciones de las determinaciones propias del planeamiento de desarrollo, según lo previsto en el artículo 36.1 de la LOUA, en relación con los artículos 13.1.b) y 14.3) de dicha ley.

En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones de las determinaciones no vinculantes del Plan General establecidas por el planeamiento de desarrollo.

d. Las alteraciones de las determinaciones de las ordenanzas de edificación y urbanización, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. La alteración de la normativa del presente Plan General operadas por las citadas ordenanzas en el ámbito de su objeto.

e. Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, vistas o no en esta Normativa.

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

6. Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto en suelo urbano, 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.

En suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento medio (siempre que ésta no tenga la consideración de sustancial, que implicará revisión del Plan) que implique una disminución del mismo, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Si por efectos de la modificación se produce un incremento del aprovechamiento medio, este incremento que proceda hacer afectará a todos los sectores del Área de Reparto, tengan o no definitivamente aprobado su correspondiente instrumento de desarrollo.

Los sectores excluidos, conservarán el aprovechamiento medio del Área de Reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

7. (Suspendido) El régimen y procedimiento a seguir para la innovación del Plan General y del resto de instrumentos de planeamiento es el regulado en los artículos 36 y 38 de la LOUA.

## TÍTULO 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.1.1. Prioridad en el desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General se ajustarán al orden de prioridades y plazos establecidos en el mismo.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las determinaciones del Plan General, facultará a la Administración municipal, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, establecer o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar en su caso, los terrenos, así para ejercitar cualesquiera otras facultades previstas en la legislación urbanística.

Artículo 2.1.2. Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico y complementario de la ordenación.

1. Otros instrumentos de planeamiento general (artículo 12 de la LOUA): Planes de Sectorización.

2. Planes de desarrollo del Planeamiento General (artículos 13 a 15 de la LOUA):

a. Planes Parciales de Ordenación.

b. Planes Especiales.

c. Estudios de Detalle.

3. Instrumentos complementarios.

a. Catálogos (artículo 16 LOUA).

b. Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización (artículos 23 a 25 de la LOUA).

c. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento (reguladas en el propio Plan General)

d. Expedientes de Alineaciones (regulados en el Plan General).

e. Convenios urbanísticos de planeamiento.

Artículo 2.1.3. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. Los Planes de Sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.

4. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los proceso de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

5. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

6. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el art. 12.3 de la LOUA.

7. Los Planes de Sectorización tendrá el siguiente contenido:
- La delimitación de toda o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.
  - División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.
  - Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.
  - El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico.
  - Los criterios y directrices para la ordenación pormenorizada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.
  - Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.
8. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

#### Artículo 2.1.4. Planes Parciales.

- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado no ordenado por el plan General, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.
- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado que no tengan la ordenación pormenorizada. Señalarán su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del RP y en esta Normativa, en especial en los aspectos que se describen específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del RP con las precisiones y complementos siguientes:
  - En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:
    - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
    - Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
    - Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de los espacios públicos libres.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales (de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General).

- Razones de la elección del sistema o sistemas (la actuación que se establezca.)

b. Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente, próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiere tener incidencia negativa.

c. Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

d. En los sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan Parcial especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.

3. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resume los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

#### Artículo 2.1.5. Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

2. Los Planes Especiales tendrán la finalidad y objeto definidos en el artículo 14 de la LOUA e incorporarán las siguientes precisiones:

a. La Memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan que desarrollan.

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

3. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además contendrán:



a. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa que contendrá, además de lo indicado en el apartado b) del punto 2, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Si el Plan Especial afecta a áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

- Si se trata de Planes Especiales de Reforma Interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

- En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para los Planes Parciales de Ordenación en suelo urbanizable por el artículo 17 de la LOUA y el Anexo del Reglamento de Planeamiento, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

- Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan General.

- Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

- A efecto de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizadas, resultantes de la ordenación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.

b. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

4. En los casos en que así lo establezca el Plan General o cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación con dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito.

Artículo 2.1.6. (Suspendido) Estudios de Detalle.

1. Con el objeto definido en el artículo 15 de la LOUA y teniendo en cuenta los límites determinados en el apartado 2º de dicho artículo, los Estudios de Detalle pueden:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- El viario secundario se referirá a las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. El contenido de los Estudios de Detalle será el siguiente:

- Memoria Justificativa de la conveniencia y soluciones adoptadas.  
- Estudio comparativo de edificabilidades resultantes de aplicar las determinaciones del Plan General y las del Estudio de Detalle, cuando se produzca modificación de volúmenes.

- Justificación, en su caso, del cambio de uso y el cumplimiento de la compatibilidad establecida en el Plan General.

- Planos a escala mínima 1:500 que recojan las soluciones adoptadas.

#### Artículo 2.1.7. Catálogos.

Al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la LOUA, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planos Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán aprobarse Catálogos para complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

#### Artículo 2.1.8. Ordenanzas municipales de Edificación y Urbanización.

1. A tenor de lo dispuesto en el artículo 23 de la LOUA, estas Ordenanzas tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el planeamiento, sin formar parte del mismo.

2. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tiene por objeto regular aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definidoras de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección de patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen como objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

4. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización podrán ser modificadas, parcial o totalmente, de conformidad con el procedimiento regulado en la legislación de régimen local para la aprobación de las ordenanzas municipales.

#### Artículo 2.1.9. Ordenanzas Especiales.

Todas aquellas disposiciones de carácter general que se refieran a aspectos previstos y regulados en la legislación de régimen local y que sean de competencia ordinaria municipal, así como aquellas que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas especiales. Y como tales, se regularán de conformidad a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación, la cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

**Artículo 2.1.10. Expedientes de alineaciones.**

1. Dado que los datos relativos a las alineaciones fijadas por este Plan General no tienen más precisión que la propia de su escala, se ajustarán dichas alineaciones, simultánea o previamente a la solicitud de licencia de obras, mediante Expediente de Alineaciones.

2. No se requerirá la tramitación de Expediente de alineaciones en los siguientes supuestos:

- Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y ésta contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada y sobre la base cartográfica referida a la red local municipal de coordenadas U.T.M. según lo dispuesto en esta Normativa.

- Cuando existiendo Cédula Urbanística la misma hubiese fijado las alineaciones o señalase la innecesariedad de su ajuste.

- Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o sean reforma o sustitución de partes de la edificación que no afecten a la alineación.

- Cuando las alineaciones estén suficientemente definidas en el plano, y no precisen el ajuste expresado en el punto 1 del presente artículo, a criterio del órgano municipal competente.

3. El Expediente de Alineaciones cuando se tramite conjuntamente con la licencias de obras, se entenderá aprobado con la resolución de concesión de la misma. Cuando se tramite de forma independiente, requerirá de una aprobación específica, previo trámite de información pública por plazo de diez días en el supuesto que afecte a parcelas que no pertenezca a su promotor. El trámite de información pública se verificará mediante notificación individualizada a los propietarios de las parcelas afectadas y publicación en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

4. Las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación por el hecho de no ajustarse a las alineaciones propuestas. Solo en caso de sustitución será obligado que la nueva edificación se ajuste a ella.

**Artículo 2.1.11. Convenios urbanísticos de planeamiento.**

1. El Ayuntamiento podrá suscribir con otras Administraciones y sus organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

2. El Ayuntamiento podrá también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

3. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas:

1.ª) Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2.ª) La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

3.ª) Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse

en el patrimonio municipal del suelo, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

- 4.ª) El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por el Ayuntamiento. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.
3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor del Ayuntamiento de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:
  - 1.ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.
  - 2.ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstas no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.
  - 3.ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

#### Artículo 2.1.12. Número de ejemplares del planeamiento de desarrollo.

1. Los interesados que soliciten la tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, además de entregar tres ejemplares en papel del mismo, deberán aportar una copia en soporte informático en un tipo de archivo editable, cuyas características serán indicadas por los servicios técnicos. Dicha copia contendrá tanto documentación como planimetría.

2. Si el documento aprobado inicialmente fuera modificado para su aprobación definitiva, habrán de proporcionar en papel y en soporte informático las modificaciones producidas y las mismas copias señaladas en el apartado precedente.

3. En el caso de que por las circunstancias del ámbito a desarrollar, fueran necesarias más de tres copias para que informen distintas administraciones sectoriales u otros organismos, el interesado estará obligado a aportar las necesarias al efecto, en papel y en soporte informático.

## CAPÍTULO 2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 2.2.1. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

1. La dirección, inspección y control de la ejecución urbanística corresponde, en todo caso, a la Administración municipal.

2. La Administración municipal facilitará y promoverá la iniciativa privada en las formas y con el alcance previsto en la legislación urbanística y, en desarrollo de la misma, por este Plan General.

3. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración municipal en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso,

cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

4. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en la legislación urbanística y en este Plan General.

5. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

6. El Ayuntamiento dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento, los demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados.

Artículo 2.2.2. El contenido de la actividad administrativa de ejecución.

Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:

- La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.
- La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.
- La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.
- La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones integradas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.
- La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.
- La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.
- La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

Artículo 2.2.3. Los sujetos legitimados.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

2. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

Artículo 2.2.4. Prioridades y normas generales de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos, prioridades y plazos indicados en las determinaciones de programación establecidas en el mismo o, en su defecto, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución regulado en la LOUA.

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

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten o mediante actuaciones asistemáticas.

Artículo 2.2.5. Agente urbanizador.

1. El agente urbanizador es la persona legitimada por la Administración actuante para participar, a su riesgo y ventura, en los sistemas de actuación, asumiendo la responsabilidad de su ejecución frente a la Administración actuante y aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

2. La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo.

3. El agente urbanizador obtiene la legitimación para intervenir en la ejecución urbanística tras su selección en pública concurrencia por la Administración actuante y la suscripción del convenio urbanístico regulador de la actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en esta ley y supletoriamente en la legislación de contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.

4. Cuando el agente urbanizador reúna los requisitos de capacidad para la ejecución por él mismo de las obras de urbanización y dichos requisitos y condiciones se hubieran recogido en el procedimiento para su selección, no será precisa la convocatoria de una nueva licitación pública para la ejecución de las obras.

5. El Ayuntamiento propiciará la ejecución del sistema de actuación por medio del agente urbanizador, en aquellos ámbitos en los que se produzca un incumplimiento de los plazos establecidos para su ejecución y con el fin de flexibilizar y agilizar la misma.

#### Artículo 2.2.6. La empresa urbanizadora.

1. Podrá coadyuvar con las personas propietarias a quienes corresponda la iniciativa del sistema de actuación por compensación una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación y, en su caso, preste especialización profesional a la gestión urbanística de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar en el proyecto de reparcelación.

2. La colaboración de empresa urbanizadora no exime a las personas propietarias, o en su caso a la Junta de Compensación, de la directa responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución del sistema de actuación.

#### Artículo 2.2.7. La empresa constructora.

1. Se entiende por empresa constructora aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización.

2. Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador, éste asumirá la total responsabilidad de la ejecución de la actuación frente a la Administración, sin perjuicio de las relaciones jurídicas con la empresa constructora.

#### Artículo 2.2.8. Convenios urbanísticos de gestión.

1. Para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de gestión con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarias de los terrenos afectados.

2. Estos convenios no podrán alterar las determinaciones del planeamiento que constituye su objeto, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3. Su aprobación se producirá de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 95 de la LOUA.

#### Artículo 2.2.9. Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de las fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que

convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

3. La aplicación de la reparcelación resulta preceptiva en los sistemas de cooperación y de compensación en los supuestos determinados por la legislación urbanística.

#### Artículo 2.2.10. Ejecución sistemática.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. Este Plan General fija el sistema de actuación para cada una de las unidades de ejecución delimitadas por el mismo. En su defecto, el sistema se fijará por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. La Administración actuante podrá modificar motivadamente el sistema de actuación atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la misma y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella; sin perjuicio de los supuestos de sustitución del sistema por incumplimiento de deberes urbanísticos.

#### Artículo 2.2.11. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática (es decir, mediante alguno de los sistemas de actuación previstos legalmente), los siguientes supuestos:

- a. La ejecución de las dotaciones no incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución.
- b. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.
- c. La ejecución de obras de edificación en suelo urbano consolidado.
- d. Las actuaciones aisladas en suelo urbano.

#### Artículo 2.2.12. Obtención del suelo destinado a dotaciones.

El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

- a. Cuando esté 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 forzosa u ocupación directa.
- b. En los restantes supuestos, mediante cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso de reparcelación, cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, compra, permuta, expropiación forzosa u ocupación directa.

#### Artículo 2.2.13. Expropiación forzosa.

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- 1.º) Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la unidad de ejecución.
- 2.º) Para la adquisición de terrenos destinados a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.
- 3.º) Para la adquisición de bienes para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

- 4.º) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos de infracción urbanística grave.
- 5.º) Por incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
- La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
  - La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
  - La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
  - La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
  - Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.
  - La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.
  - La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.
  - La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.
  - Otros previstos por la legislación general aplicable.
2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.
3. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución o adscrita a Áreas de Reparto, cuando no pueda ser costeadado mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales. De igual forma, podrá el Ayuntamiento, repercutir el coste de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos mediante contribuciones especiales cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución.
4. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.
5. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporara a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

#### Artículo 2.2.14. Edificación de parcelas y solares.

- La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación definidos por el Plan General.
- La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:
  - El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.



b. La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LOUA para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

3. La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

Artículo 2.2.15. La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b. Que se encuentre aprobado el proyecto o estudio técnico de las obras de urbanización del ámbito de la ordenación.

c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación. Este compromiso será innecesario para el caso de que la ejecución de las obras de urbanización sea asumida subsidiariamente por la Administración.

e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

f. Que se acredite la titularidad de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En las actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

a. La firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación.

b. Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- Explanación
- Saneamiento
- Encintado de aceras y base del firme de calzada
- Cruces de calzadas de los servicios
- Galerías de servicios
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

3. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.

c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

4. En el sistema de cooperación el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de Reparcelación y, en todo caso, los devengados hasta ese momento.

5. En actuaciones asistemáticas además se requerirá constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo aplicando para ello la técnica de la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico. De igual modo en este caso, si la ejecución de la urbanización se asume subsidiariamente por el Ayuntamiento, procederá el abono de los costes a que ascienda el importe que proporcionalmente corresponda al aprovechamiento objetivo de la parcela objeto de la solicitud de licencia.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

### CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN

#### Artículo 2.3.1. Clases de Instrumentos de Protección.

##### 1. Genéricos:

- a. Los Planes Especiales de Protección.
- b. Las Normas Especiales de Protección.
- c. Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo.

##### 2. Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

- a. Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica.

##### 3. Instrumentos de Protección del Medio Físico:

- a. Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica.
- b. Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural). El Ayuntamiento podrá exigir estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras.

c. Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por los interesados a instancia del Ayuntamiento o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta no tendrán carácter vinculante.

#### Artículo 2.3.2. Normativa de protección de edificaciones catalogadas.

1. Las edificaciones catalogadas, sólo podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, conforme a lo establecido en el Título 10 de esta Normativa.

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

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones catalogadas o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3. En las obras de reforma, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

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

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e. Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g. En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

5. Lo expuesto en los puntos anteriores se define sin perjuicio de la normativa de protección definida en el Título 10.

Artículo 2.3.3. Protección de bienes y elementos de interés cultural catalogados.

Serán los establecidos por la legislación sectorial específica de ámbito autonómico y estatal, sin perjuicio de la normativa de protección definida en el Título 10.

### TÍTULO 3. INTERVENCIÓN SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1. LICENCIAS URBANÍSTICAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.1.1. Potestades administrativas.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo y la edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones al Plan General y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal se produce mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a. La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta ley.
- b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta ley.
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

3. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, incluyendo el subsuelo y el vuelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la Ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a. La vigencia de la ordenación territorial y urbanística idónea conforme a ley para legitimar la actividad de ejecución.
- b. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
- c. La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a la ley.

#### Artículo 3.1.2. Proyecto técnico.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos plasmarán el modo de ejecutar materialmente las determinaciones del Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

2. Cada proyecto, una vez aprobado o concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a la autorización como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración del proyecto calificada como sustancial por suponer cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de la edificación, a la posición y ocupación de la misma en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

#### Artículo 3.1.3. Técnico competente.

1. Los proyectos técnicos necesarios para la autorización de las obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

Se tendrá como referencia lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o legislación vigente.

2. Antes del inicio de las obras debe presentarse el nombramiento de técnico competente para la dirección de ejecución de las mismas.

#### Artículo 3.1.4. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

1. Están sujetos a la obtención de licencia previa, los actos relacionados en el artículo 169 de la LOUA y, en particular y de forma enunciativa, los siguientes:

- a. Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.
- b. Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o

de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.

c. Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e. La ocupación y la utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.

f. Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.

h. La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

i. La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

j. La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

k. La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles a que hace referencia el artículo 29.

l. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

m. Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, no comprendida en los demás apartados de este artículo.

n. Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

ñ. La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

o. Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

p. Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

q. La construcción de obras de infraestructura, tales como: producción de energías renovables, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

2. La sujeción a licencia urbanística se entiende en todo caso sin perjuicio de los supuestos en los que deba exceptuarse por aplicación del régimen de declaración responsable o comunicación previa regulados en la correspondiente Ordenanza.

**Artículo 3.1.5. Tipos de licencias.**

Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

- a. De parcelación.
- b. De urbanización.
- c. De edificación
- d. De demolición
- e. De instalaciones.
- f. De ocupación y utilización.
- g. De obras de carácter provisional.
- h. De modificación de usos.
- i. De otras actuaciones urbanísticas.

**Artículo 3.1.6. Licencias de parcelación urbanística. Finalidad.**

1. La licencia de parcelación 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 parcelación.

2. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación salvo que expresamente se declare su innecesariedad o esté contenido en proyecto de reparcelación aprobado.

3. Se considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

4. Podrá concederse licencia de parcelación simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios acotados y a escala adecuada, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas, siempre que los sistemas de actuación sean los de cooperación y expropiación. En el caso del sistema de compensación, la licencia de parcelación podrá sustituir al expediente de reparcelación de propietario único previsto en el artículo 130.1.a de la LOUA si existe convenio de ejecución entre el propietario y el Ayuntamiento que prevea esta posibilidad, y, en todo caso, se garantice adecuadamente el cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos correspondientes al municipio.

5. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de parcelación que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

**Artículo 3.1.7. Solicitud y efectos.**

1. La solicitud de licencia de parcelación deberá adjuntar un proyecto de parcelación que deberá contener la siguiente documentación:

- Identificación registral y catastral de las fincas, con descripción de las fincas iniciales y las resultantes con expresión de sus superficies y localización mediante planimetría referida a la documentación gráfica de estas Normas a escala 1:500, salvo que la actuación sea superior a 2.000 metros que se podrá realizar a escala 1:1.000.

- Expresión de las condiciones urbanísticas vigentes.

2. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro

de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesiedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

3. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesiedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

#### Artículo 3.1.8. Licencias de obras de urbanización Objeto.

1. La licencia de obras de urbanización tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.

2. 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 edificación.

3. Están sujetas a la obtención de licencia de obras de urbanización, las que obras por su menor entidad y características no requieran la tramitación de un Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 3.1.9. Solicitud.

La solicitud de licencia de obras de urbanización, deberá ir acompañada proyecto redactado por técnico competente.

#### Artículo 3.1.10. Licencias de edificación. Objeto.

1. La licencia de obras de edificación tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente.

2. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

a. Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.

b. Copia de la contestación oficial a las Consultas o Solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.

c. Proyecto técnico duplicado, con soporte informático.

3. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

a. Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesiedad.

b. Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.

c. Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

d. Obtención de licencia de actividad, o justificación de la presentación de declaración de innecesiedad o comunicación previa, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de actividad podrá tramitarse paralelamente a la de obras y su concesión deberá ser previa a la misma, debiendo producirse su obtención antes de la concesión de la licencia de ocupación.

e. Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

Artículo 3.1.11. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a. Obras en los edificios existentes.
- b. Obras de nueva edificación.

Artículo 3.1.12. Obras en los edificios.

Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.
4. Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.

5. Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales o fachadas, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Construcción de vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- Construcción de piscinas.

Artículo 3.1.13. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derribe una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.



- c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 3.1.14. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:

1.1. Memoria descriptiva, que contendrá:

a. La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.

b. Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

c. Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.

d. Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

1.2. Memoria justificativa, que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

a. Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación,

b. Aprovechamiento permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.

c. Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

d. Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

1.3. Planos, entre los que se incluirán:

a. Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

b. En dicho plano figurarán, cuando sea necesario, las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

c. Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiese, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

d. En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

e. Plantas y fachadas a escala, con las secciones necesarias, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.

1.4. Presupuesto, que se redactará con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas.

1.5. Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

- 1.6. Estudio o Proyecto básico de seguridad y salud según proceda.
- 1.7. Proyecto de telecomunicaciones cuando proceda.
- 1.8. La exigida por la legislación sobre contaminación acústica.
- 1.9. La exigida por la legislación sobre residuos.

2. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

Artículo 3.1.15. Documentación específica proyectos en edificios existentes.

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

a. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende, a fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.

b. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.

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

2. Además, las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

c. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

e. Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación.

3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras exteriores. Contendrán, además, la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.

5. Cuando la obra sea considerada de carácter menor, en los casos en que afecte de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc.), requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado, si así fuere reglamentario, por su Colegio Profesional.

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

Artículo 3.1.16. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:

a. Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.

b. Plano de situación a escala 1:2.000.

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:

a. Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b. Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

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

2.2. Obras de sustitución.

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

Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

2.3. Obra de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

2.4. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

b. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

c. Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

Artículo 3.1.17. Licencias de demolición. Objeto.

1. La licencia de demolición tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.

2. Las obras de demolición podrán ser:

I. Totales.

II. Parciales. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:

a. Demoliciones que no afectan a elementos estructurales y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.

b. Demolición que afecta a elementos estructurales de la construcción. Necesitarán proyecto técnico.

Artículo 3.1.18. Documentación.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

a. Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.

b. Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c. Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d. Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e. Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.

f. La exigida por la legislación sobre residuos.

Artículo 3.1.19. Licencias de instalaciones y declaración previa. Objeto.

La licencia de instalación tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 3.1.20. Proyectos de actividades e instalaciones.

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

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 3.1.21. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en la Ley Andaluza de Espectáculos Públicos y actividades recreativas, en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra incendios en los edificios y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación.

2. Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

a. Memoria descriptiva y justificativa.

b. Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.

c. Planos de proyecto.

d. Presupuesto.

e. Asimismo, se incluirá declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas, de la persona o entidad que promueva la actividad.

Artículo 3.1.22. Declaración responsable.

1. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios en relación a las infraestructuras radioeléctricas, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados, no se exigirá la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

2. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.

3. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. La inexigibilidad de licencia no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

5. Las actuaciones descritas en los apartados anteriores requerirán de la presentación ante el Ayuntamiento de una declaración responsable de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

6. La declaración responsable deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente incluida, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda.

7. Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.

8. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente.

9. La presentación de la declaración responsable, o de la comunicación previa, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para el ejercicio material de la actividad comercial, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

10. El Ayuntamiento podrá regular el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o comunicación previa y el régimen de la mismas, mediante una Ordenanza específica que, en su caso, podrá tener efectos derogatorios de la presente normativa.

#### Artículo 3.1.23. Licencias de ocupación y utilización. Objeto.

1. Las licencias de ocupación y utilización tienen 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 aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrán por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

2. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

3. Están sujetos a licencia de ocupación o utilización, según los casos:

a. La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que

sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b. La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

4. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación o utilización 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 naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.

b. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d. Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e. Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f. Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

5. El procedimiento y plazo para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización es el general establecido para las licencias urbanísticas.

6. La licencia de ocupación o utilización legitimará las alteraciones producidas durante la ejecución material de las obras cuando las mismas no deban calificarse como modificaciones sustanciales conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del RDU, sin que en tal caso resulte preceptiva la obtención de una licencia de obras.

7. Pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b. Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

8. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

9. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 7.a) y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

#### Artículo 3.1.24. Licencias de obra de carácter provisional. Requisitos.

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

1.1. Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a. Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.

b. Estar clasificado como suelo urbanizable sectorizado.

c. Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable común.

1.2. Solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, sobre la base de:

a. Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable programado a desarrollar mediante Plan Parcial, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse cumplido la siguiente aprobación.

b. La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c. La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

d. La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

Artículo 3.1.25. Licencias de modificación de uso. Objeto.

1. Está sujeta a licencia de modificación de usos la implantación en una finca de un uso distinto del característico.

2. No se podrá autorizar el cambio de uso si el inmueble está fuera de ordenación.

3. El cambio del uso aparcamientos a otros usos, sólo será admisible en unidades con división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, debiéndose respetar en todo caso la previsión mínima de aparcamientos establecidas por las Ordenanzas Urbanísticas.

4. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

5. La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento requerirá informe favorable del órgano responsable de la organización del tráfico de vehículos del Ayuntamiento.

Artículo 3.1.26. Condiciones de los proyectos de modificación de uso.

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

- a. Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.
- b. Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en esta situada.
- c. Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.

Artículo 3.1.27. Licencia para otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.

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

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- a. Obras civiles singulares.
- b. Actuaciones estables.
- c. Actuaciones provisionales.

3. Se definen como obras civiles singulares las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

4. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Se incluyen en este subgrupo, a título enunciativo, las siguientes actuaciones:

- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e. Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampanada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j. Vertederos de residuos o escombros.
- k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

5. Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:

- a. Vallados de obras y solares.



- b. Sondeos de terrenos.
  - c. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - d. Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - e. Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.
6. Estas actuaciones urbanísticas están sujetas, como requisito previo para ejercicio, a la obtención de la licencia urbanística.

#### Artículo 3.1.28. Condiciones de los proyectos.

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adcentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

#### Artículo 3.1.29. Procedimiento de concesión de licencias urbanísticas Consideraciones generales.

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en los siguientes artículos.

2. En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas, así como a lo establecido sobre las autorizaciones e informes que, según dicha normativa, tengan carácter previo.

#### Artículo 3.1.30. Requisitos para el otorgamiento de licencia.

1. El solicitante de la licencia deberá haber cumplido, con anterioridad a la formulación de la solicitud, los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcela en solar, lo que será de aplicación en todo caso, incluso en suelo urbano asistemático y no consolidado.

2. Aún cuando los terrenos no tengan la condición de solar, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en estas Normas, la urbanización de los terrenos.

3. La solicitud de licencia, suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicará lo siguiente:

a. Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.

b. Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y CIF cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c. Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.

d. Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.

e. Lugar y fecha.

4. Para el otorgamiento de licencias que tenga por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de un proyecto básico en el que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. No podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa

00183205

de un proyecto de ejecución, que no modificará las condiciones urbanísticas del proyecto básico con el que se otorgó la licencia.

5. Solicitada en forma la licencia, completa la documentación y acompañados las autorizaciones y los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia, el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y al Plan General.

#### Artículo 3.1.31. Tramitación y resolución.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia debe ajustarse a las siguientes reglas:

- 1.ª) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.
- 2.ª) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los informes y autorizaciones deben ser aportados por el interesado que debe ser quien solicite y obtenga los mismos de las Administraciones correspondientes.
- 3.ª) Cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.
- 4.ª) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B b) de la LOUA o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1 C) de la citada Ley, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.
- 5.ª) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada.
- 6.ª) Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:
  - a. Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
  - b. Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
  - c. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
  - d. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.
- 7.ª) El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.
- 8.ª) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

2. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 3.1.32. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas. Licencias condicionadas.

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en estas Normas.

2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

**Artículo 3.1.33. Modificaciones durante la ejecución de las obras.**

1. Será preceptiva la modificación de la licencia de obras, las alteraciones que se pretendan realizar durante la ejecución de las mismas y que tengan carácter sustancial. Caso de no tener carácter sustancial, bastará la formulación de una comunicación a la Administración en la que se relacionen pormenorizadamente los cambios, quedando legitimados mediante la concesión de licencia de ocupación o utilización.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

**Artículo 3.1.34. Transmisión de licencias.**

1. Las licencias urbanísticas podrán transmitirse a terceros dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

2. En las licencias relativas a la ejecución de obras será preciso que, en la comunicación dirigida al Ayuntamiento, el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma.

3. Sin el cumplimiento de los requisitos señalados en los dos apartados anteriores, las responsabilidades que se deriven de la actuación amparada por la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

**Artículo 3.1.35. Caducidad de licencias.**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.

2. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada.

3. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

**Artículo 3.1.36. Licencias disconformes con la ordenación urbanística.**

1. Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y los actos no hayan aún concluido, el municipio, cuando la iniciación o finalización de éstas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación podrá declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística.

2. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de

edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.

3. Dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, se podrá declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

## CAPÍTULO 2. CONSERVACIÓN Y RUINA

### Artículo 3.2.1. Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. Forman parte del deber de conservación, los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase que tengan por objeto:

a. El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.

b. La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

c. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.

3. El Ayuntamiento, por motivos de seguridad, salubridad, ornato público, de accesibilidad y de mejora y adaptación del entorno, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y mejora, entre otros, en los casos siguientes:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

4. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

### Artículo 3.2.2. Obligación de costear las obras de conservación.

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios siempre que su importe no supere el del contenido normal del deber de conservación.

2. Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico y de adaptación al entorno se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.

### Artículo 3.2.3. Obligación de rehabilitar.

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.

2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación

exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes.

Artículo 3.2.4. Obligación de costear las obras de rehabilitación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios siempre que su importe no supere el del contenido normal deber de conservación.

Artículo 3.2.5. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

1. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:

a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c. La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en la legislación urbanística, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 3.2.6. Conservación de las urbanizaciones. Deber de conservación.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los siguientes supuestos:

a. Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b. Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.

2. Sin perjuicio de lo que dispongan los planes de desarrollo del Plan General, compete a los propietarios, mediante la constitución de la correspondiente entidad urbanística de conservación y de conformidad a lo que establezcan sus estatutos, la conservación de las obras de urbanización de los sectores SUS-01-I, SUS-02-I, SUS-01-T y SUS-02-T; esta situación podrá modificarse de acuerdo con el Ayuntamiento.

3. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

4. Para el cumplimiento de sus fines, desarrollarán las siguientes actividades:

a. Contratarán y financiarán la conservación de las obras de urbanización ejecutadas, con el control de la administración municipal.

b. Velarán por la correcta prestación de los servicios públicos de la urbanización.

c. Realizarán cuantas gestiones sean necesarias ante toda clase de organismos públicos y privados que sirvan para los objetivos genéricos de conservación enunciados y que, en definitiva, contribuyan a mejorar la organización de la convivencia.

d. Cualesquiera otras que se incluyan en sus estatutos.

**Artículo 3.2.7. Situación legal de ruina urbanística.**

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

**Artículo 3.2.8. Efectos de la declaración de situación legal de ruina urbanística.**

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución que contendrá los siguientes pronunciamientos y efectos:

a. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y a bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b. Constituirá al propietario en las obligaciones de:

- Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

- Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

2. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará según lo dispuesto en la legislación urbanística.

**Artículo 3.2.9. Inaplicabilidad de la demolición.**

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentra en algún supuesto de rehabilitación forzosa, no habilita, obliga, ni implica, en ningún caso, la demolición y sí únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3. En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio.

4. Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

#### Artículo 3.2.10. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

### TÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

#### CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES

##### Artículo 4.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b. Derechos de tanteo y retracto.
- c. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- d. Determinaciones para garantizar suelo suficiente para viviendas protegidas.

#### CAPÍTULO 2. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

##### Artículo 4.2.1. Objeto.

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

2. El Patrimonio Municipal de Suelo de Villamartín tiene por objeto el cumplimiento de las siguientes finalidades:

- a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d. Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

##### Artículo 4.2.2. Gestión.

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

**Artículo 4.2.3. Bienes y recursos integrantes.**

Integran el Patrimonio Municipal de suelo:

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

**Artículo 4.2.4. Destino de los bienes, ingresos y recursos.**

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:
  - a. En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
  - b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración municipal que corresponda.
  - c. A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración municipal por su interés público o social.
2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:
  - a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
  - b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
  - c. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
  - d. La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.
3. Excepcionalmente, los bienes y recurso del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser destinados a reducir la deuda comercial y financiera del municipio en los términos previstos legalmente.

**Artículo 4.2.5. Reservas de terrenos.**

1. El municipio, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las Unidades de Ejecución en defecto del Plan, podrá establecer reservas



de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

a. En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.

b. En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 4.2.1 de este capítulo, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c. En suelo no urbanizable, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

### CAPÍTULO 3. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

#### Artículo 4.3.1. Delimitación.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el municipio podrá delimitar áreas de tanteo y retracto.

2. La delimitación podrá efectuarse en cualquier momento de forma debidamente motivada, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

4. El acuerdo de delimitación deberá establecer el plazo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que será, como máximo, de diez años.

5. En la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa con el siguiente contenido mínimo:

a. Necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.

b. Objetivos a conseguir.

c. Justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado.

d. Relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.

#### Artículo 4.3.2. Derecho de tanteo.

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectado y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

#### Artículo 4.3.3. Derecho de retracto.

1. La Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella

cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración municipal, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

#### CAPÍTULO 4. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

##### Artículo 4.4.1. Objeto.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, el municipio podrá realizar actuaciones sobre el medio urbano definidas como aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

##### Artículo 4.4.2. Procedimiento.

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación.

2. Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos legitimados al efecto, y a elección del ayuntamiento.

##### Artículo 4.4.3. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.

1. La delimitación espacial del ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos:

a. Comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

b. Legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.

Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, el Ayuntamiento podrá solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos,

la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

c. Marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

2. La conformidad o autorización administrativas correspondientes a cualesquiera de las actuaciones referidas en el apartado 1, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

## CAPÍTULO 5. DETERMINACIONES PARA GARANTIZAR SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS

### Artículo 4.5.1. La Calificación de Viviendas Protegidas.

En aquellos casos en los que el presente Plan establece una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrán destinarse a:

- a. Viviendas Protegidas conforme a la normativa vigente en cada momento.
- b. Viviendas Protegidas de promoción Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería competente de la Junta de Andalucía. Excepcionalmente, se podrán considerar Viviendas Protegidas a estos efectos, aquéllas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, sean declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

### Artículo 4.5.2. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en cada sector, unidad de ejecución o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a. Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable sectorizado.
- b. Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- c. Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa. No obstante, si en ésta se propone una única manzana o parcela resultante, resultará innecesaria la formulación del Estudio de Detalle, bastando que el proyecto de reparcelación establezca el porcentaje de vinculación correspondiente al uso de vivienda protegida. Si la manzana o parcela resultante es susceptible de segregación, deberá el proyecto de parcelación identificar necesariamente aquellas parcelas en las que se debe materializar el aprovechamiento correspondiente a la calificación de vivienda protegida.

### Artículo 4.5.3. Planes Especiales para la calificación de suelo destinado a Viviendas Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 4.5.4. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El porcentaje mínimo de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan, como determinación específica, en algunas de las fichas de las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y en sectores del suelo urbanizable con uso dominante residencial, tendrá el carácter de mínimo tanto en lo que respecta a la superficie edificable como al número de viviendas.

2. Como medida de fomento de la vivienda protegida se establece que el número de viviendas con la calificación de protegida que se establece en las fichas de cada sector o área de reforma interior, podrá incrementarse hasta el resultado de dividir la superficie edificable asignada a este uso entre la superficie máxima construida admitida por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en ese momento, siempre que el resultado no suponga un incremento de las viviendas totales asignadas al sector, unidad de ejecución o área de reforma interior en un porcentaje superior al 7,5 por 100 o sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 4.5.5. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas de Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al municipio en unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se materializará preferentemente en uso residencial de vivienda protegida, debiendo el Proyecto de Reparcelación aplicar el correspondiente coeficiente de ponderación.

2. El aprovechamiento urbanístico de uso residencial correspondiente al municipio en concepto de 10 por 100 del aprovechamiento medio cuando se destine a la promoción de viviendas sometidas al régimen de Viviendas Protegidas de Régimen Especial o al de Viviendas para la Integración Social, podrá ser materializado en su totalidad para este uso y destino; pudiendo en este caso entenderse que el parámetro de viviendas atribuido al citado 10% del aprovechamiento urbanístico es idéntico al resultado de dividir la edificabilidad asignada a este aprovechamiento entre la superficie máxima construida admitida por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en ese momento, a la vivienda acogida a los citados regímenes de protección.

3. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

## TÍTULO 5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 1. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Régimen urbanístico del suelo.

1. El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se define, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable, por este Plan General mediante:

- a. La clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.
- b. La calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c. La programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan.

2. La previsión de edificabilidad por este Plan, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística y por el mismo.

#### Artículo 5.1.2. Clasificación del suelo.

1. El Plan General clasifica la totalidad del suelo del término municipal en las siguientes clases:

- a. Suelo Urbano.
- b. Suelo Urbanizable.
- c. Suelo No Urbanizable.

2. Cada clase de suelo es objeto de un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan General.

3. Los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General son excluidos de la clasificación de suelo, sin perjuicio de su adscripción a las distintas clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.

#### Artículo 5.1.3. Suelo urbano.

1. El suelo urbano es aquél que halla en la situación básica de suelo urbanizado por cumplir las condiciones exigidas por la legislación estatal de suelo.

2. Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y, en general, aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General establece las siguientes categorías:

a. Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b. Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

- i. Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

- ii. Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- iii. Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

3. El suelo urbano se delimita en los planos de ordenación estructural de este Plan.

#### Artículo 5.1.4. Suelo urbanizable.

1. Integrado por los terrenos que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsto por ser los más idóneos a estos efectos.

2. El Plan General establece en esta clase de suelo las siguientes categorías:

a. Suelo urbanizable ordenado: constituido por los sectores ordenados en desarrollo del planeamiento anterior, cuyas determinaciones asume el Plan general bajo la denominación de Aéreas con Planeamiento Incorporado (API).

b. Suelo urbanizable sectorizado: Su transformación exigirá la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

c. Suelo urbanizable no sectorizado: Su transformación exige la previa aprobación de Plan de Sectorización y Plan Parcial de Ordenación simultáneo o posterior.

3. El suelo urbanizable se encuentra en la situación de suelo rural hasta que se produzca su paso a la situación de suelo urbanizado por el cumplimiento de las determinaciones legales y las establecidas por este Plan General. Consecuencia de lo anterior, los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano consolidado a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realicen en el futuro y en los que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

4. El suelo urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación estructural de este Plan.

#### Artículo 5.1.5. Suelo no urbanizable.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable, encontrándose en la situación de suelo rural, los terrenos que el Plan General de Ordenación adscribe a esta clase de suelo por:

a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén

dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

e. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

f. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

g. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

h. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

i. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. El suelo no urbanizable está delimitado en el plano los planos de ordenación estructural de este Plan.

#### Artículo 5.1.6. Determinaciones específicas para el subsuelo.

1. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo queda en todo caso subordinado las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

2. Se considera de titularidad municipal el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en los siguientes supuestos:

a. El subsuelo situado bajo terrenos de dominio público y cualesquiera otra propiedad de la Administración municipal sin solución de continuidad.

b. El subsuelo situado bajo la cota del suelo de propiedad privada o de otras Administraciones Públicas determinado por un Plan Especial que deberá ser aprobado al efecto en el que se justifiquen las razones de interés público que motivan tal consideración. El Plan Especial deberá establecer los metros bajo la cota del suelo que será de titularidad pública, atendiendo a la realidad concreta sobre la que se actúe.

3. El suelo público municipal bajo propiedad privada podrá utilizarse para los siguientes fines:

a. Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otros análogos.

b. Sistema de telecomunicaciones.

c. Sistemas viarios e infraestructuras básicas relativas a comunicaciones terrestres o subterráneas.

d. Sistemas y aprovechamientos de usos públicos no susceptibles de propiedad privada.

e. Construcción de aparcamientos públicos.

f. Otros usos de interés público que sean definidos en el Plan Especial al que se refiere el apartado anterior.

4. El subsuelo de propiedad privada habrá de soportar las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. Si dicha utilización es radicalmente incompatible con el uso del inmueble privado sirviente o ha de disponerse de todo el suelo para la implantación de servicios públicos, deberán expropiarse los terrenos.

5. La utilización del subsuelo de dominio público por compañías suministradoras de servicios públicos para el establecimiento de redes, canalizaciones o galerías necesarias para la prestación de servicios públicos, estará sujeta a autorización administrativa en los términos previstos en la legislación reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas y de régimen local.

6. Se permite la construcción de aparcamientos bajos suelos calificados como espacios libres o zonas verdes por cuanto el uso del subsuelo no implicará una modificación de la zonificación o uso urbanístico de la superficie. Se considera compatible el uso público del suelo con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamientos.

## TÍTULO 6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 6.1.1. Regulación urbanística.

1. Para el suelo urbano, el Plan General:

- a. Delimita el perímetro del suelo urbano consolidado y del no consolidado.
- b. En suelo urbano consolidado, contiene la ordenación urbanística detallada, estableciendo la calificación pormenorizada de las unidades básicas y las parcelas, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación. Además, define los ámbitos y elementos que debe ser objeto de especial protección, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto
- c. En suelo urbano no consolidado, delimita varias áreas de reparto con adscripción a ellas terrenos destinados a sistemas generales, determina el aprovechamiento medio de cada una de ellas y delimita unidades de ejecución, así como también áreas de reforma interior.

#### Artículo 6.1.2. Derechos y deberes generales de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tienen derecho al uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los derechos del apartado anterior incluyen el de participar, en la forma determinada en esta Ley, en la actividad de ejecución de las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

3. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 de este artículo incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.



El Plan General establece en esta clase las de suelo diferentes zonas y su media dotacional correspondiente, conforme a lo establecido en el Artículo 10.2.g de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Su delimitación u características se incluyen en la Memoria de Ordenación y Cuadros Normativos.

4. Aquellos ámbitos del suelo urbano por los que transcurre el trazado de una vía pecuaria, podrían ser desafectados según la disposición segunda de la Ley 17/1999, solo si han adquirido la clasificación de suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 17/1999.

5. Los propietarios del suelo urbano han de cumplir los deberes siguientes:

a. Con carácter general:

- i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.
- ii. Contribuir, en los términos previstos en la legislación urbanística y por este Plan General, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- iii. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

b. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano no consolidado:

- i. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- ii. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- iii. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- iv. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
- v. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- vi. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- vii. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

c. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado:

- i. Cumplir con los deberes previstos en las letras ii) y iii) de la letra b) anterior.

6. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos relacionados en sus apartados 1, 2 y 3.

Artículo 6.1.3. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento

de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

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

a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino, previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por este Plan.

b. Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

i. La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

ii. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

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

iii. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

3. El régimen del suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45. 2.B). c) de la LOUA será el establecido en el apartado 2. No obstante, las cesiones de suelo procedentes serán:

a. La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

b. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Este porcentaje podrá ser incrementado o disminuido de manera motivada por el planeamiento, en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.

En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del correspondiente convenio.

#### Artículo 6.1.4. Régimen del suelo urbano consolidado.

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

#### Artículo 6.1.5. Solar.

1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación asignados a las mismas.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.

3. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso por vía pavimentada tanto para uso rodado como peatonal, debiendo estar abiertas al uso público o privativo si están en el interior de urbanizaciones privadas, en condiciones adecuadas.

- Abastecimiento de agua con caudal suficiente.

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
  - Suministro de energía eléctrica.
  - Canalización de gas (si existe este servicio en el municipio).
  - Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
  - Encintado y terminación de aceras.
  - Alumbrado público.
  - Protección contra incendios.
  - Telefonía.
4. Los solares y terrenos sin edificar, en suelo urbano deberán ser vallados por los propietarios tal y como se establece en las ordenanzas de edificación.
5. Los solares y terrenos sin edificar en suelo urbano deberán ser conservados en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, por lo que deberán limpiarse regularmente y, en todo caso, a requerimiento municipal.

## CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

### Artículo 6.2.1. Orden de prioridades en el desarrollo.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y las Administraciones Públicas.

### Artículo 6.2.2. Categorización del suelo urbano.

En el suelo urbano el Plan General distingue entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, incluido o no en unidades de ejecución, con el régimen jurídico que resulta inherente a cada una de estas dos categorías de suelo.

### Artículo 6.2.3. Suelo Urbano Consolidado.

1. Es el suelo urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose de esta forma el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

2. Las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el mismo su ordenación detallada.

### Artículo 6.2.4. Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución.

1. Constituido por las áreas del suelo Urbano No Consolidado en las que el Plan General, regulando su ordenación básica o precisa, delimita unidades de ejecución, sujetas a la aprobación de algún instrumento de desarrollo para completar su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señala.

2. Las Unidades de Ejecución se ejecutarán por el sistema de actuación que el Plan determine o el que el Ayuntamiento elija en cada caso.

3. Cuando se establezca el sistema de compensación para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, si transcurriesen los plazos establecidos en este Plan para su desarrollo, o en su defecto, dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por éste, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de actuación pública.

4. Las condiciones para el desarrollo y ejecución de las distintas unidades de ejecución se contienen en las correspondientes Fichas.

Artículo 6.2.5. Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución.

1. Constituido por las áreas de suelo urbano no consolidado no incluidas en las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General o las que se puedan establecer, y las que precisen actuaciones de dotación. Estas áreas son reguladas por el Plan General de forma pormenorizada.

2. La realización de actuaciones edificatorias queda supeditada al cumplimiento de los deberes inherentes a esta categoría de suelo.

Artículo 6.2.6. Delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en el planeamiento.

1. Se podrán delimitar Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado no previstas en el Plan, con objeto de posibilitar el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados por una actuación urbanística de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, salvo que se garantice por otro medio con el consentimiento de todos ellos.

2. Para posibilitar el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.

3. Cada Unidad de Ejecución constituirá una única área de reparto.

4. En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Artículo 6.2.7. Actuaciones de reajuste de alineaciones y obtención de viario.

1. En Suelo Urbano Consolidado, cuando se precise la regularización de alineaciones no contempladas en el Plan General que afecten a suelo particular o resulte necesaria la apertura de nuevos viales no previstos en el mismo, podrá ser acumulada la edificabilidad correspondiente a la superficie de la parcela que se destine al uso público, agotando los máximos permitidos en las condiciones de ordenación, sobre parcela neta resultante y para cualquier uso pormenorizado, todo lo cual deberá quedar debidamente justificado en el proyecto de edificación que se presenta para la obtención de la licencia de edificación. Los terrenos destinados al uso público deberá ser objeto de cesión gratuita al municipio, incluyéndose este deber como una condición en la licencia de edificación, siendo su cumplimiento requisito necesario previo para la concesión de la licencia de ocupación o utilización.

2. El proyecto de edificación deberán recoger la urbanización del espacio público obtenido para que la parcela alcance la condición de solar, siendo las obras de urbanización complementarias a las obras de edificación y a cargo del propietario de la misma.

Artículo 6.2.8. Actuaciones aisladas.

La obtención de terrenos destinados a dotaciones y, en general, al dominio público de uso y servicio públicos, así como de los terrenos que sean necesarios para la ejecución de obras públicas ordinarias, en suelo urbano consolidado o no consolidado no incluido en unidad de ejecución, bien que no sean objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición, se efectuará mediante expropiación forzosa por cualquier de los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 6.2.9. Urbanización en suelo urbano.

1. El alcance y contenido del deber de urbanizar será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2. En suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras para que adquiera la condición de solar, si aún no la tuviera, con las siguientes precisiones:

a. El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b. No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real u objetivo permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia. En cualquier caso se tendrá en cuenta que en Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidad de ejecución el aprovechamiento subjetivo del propietario es igual al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el PGOU a su parcela.

3. En suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de ejecución, constituyen carga de urbanización cuyo pago y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos subjetivos, las siguientes obras:

a. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c. El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

e. Las restantes establecidas por la legislación urbanística.

4. En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

#### Artículo 6.3.1. Aprovechamiento objetivo.

1. En Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbano No Consolidado excluido de unidades de ejecución el aprovechamiento objetivo lo determinan las condiciones de

edificación previstas en cada calificación pormenorizada por el presente Plan, ajustado por sus Ordenanzas y por los límites impuestos por las mismas y el resto de condiciones establecidas por el mismo.

2. En Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución el aprovechamiento objetivo está determinado por el Plan a través de la definición del uso global y la intensidad global señalada para cada una de ellas.

#### Artículo 6.3.2. Aprovechamiento subjetivo.

1. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

2. El aprovechamiento subjetivo en cada categoría de suelo urbano establecido por el PGOU se establece en la tabla anexo: Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.

#### Artículo 6.3.3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

1. El PGOU delimita en el Suelo Urbano No Consolidado áreas de reparto coincidentes con las unidades de ejecución, determina el aprovechamiento medio de cada una de ellas, y adscribe a las mismas los terrenos destinados a sistemas generales.

2. Podrán excluirse de las áreas de reparto las parcelas sometidas a las actuaciones previstas en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA, constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento. En todo caso, cuando la obtención de los suelos dotacionales quede diferida conforme al artículo 55.3.a) de la LOUA, estos suelos quedarán excluidos de las áreas de reparto. Asimismo, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se aplicará sobre el incremento del aprovechamiento objetivo respecto al preexistente.

3. En suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las áreas de reparto, coincidentes con unidades de ejecución que se aportan en la tabla anexo: Áreas de reparto.

## TÍTULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 7.1.1. Definición y tipos.

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos que el Plan General considera adecuados para absorber los desarrollos urbanos previsibles. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan.

2. El Plan establece en esta clase de suelo las siguientes categorías:

- a. Suelo urbanizable ordenado.
- b. Suelo urbanizable sectorizado: su transformación exige la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.
- c. Suelo urbanizable no sectorizado: su transformación exige un Plan de Sectorización y un Plan Parcial de Ordenación.

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES SUELO URBANIZABLE ORDENADO

#### Artículo 7.2.1. Delimitación.

El suelo urbanizable ordenado está constituido por los sectores ordenados en desarrollo del planeamiento anterior, cuyas determinaciones son asumidas por el

Plan General bajo la denominación de Áreas con Planeamiento Incorporado (API). Se establecen los ámbitos estipulados en la tabla anexo: Áreas con Planeamiento Incorporado (API).

**Artículo 7.2.2. Derechos y deberes de los propietarios.**

1. Los propietarios de esta clase de suelo, cuando la Administración municipal no opte por la ejecución directa del planeamiento correspondiente, ostentan el derecho de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

a. Competir, en la forma determinada en esta ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los propietarios de esta clase de suelo tienen el deber de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado determinante de su categorización como suelo urbanizable ordenado (API).

**Artículo 7.2.3. Régimen de este suelo.**

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución fijado al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo anterior, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes urbanísticos, como a ejercitar los derechos determinados en el artículo precedente.

d. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada en los supuestos determinados en esta normativa.

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**Artículo 7.3.1. Delimitación.**

1. El Suelo Urbanizable sectorizado está integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, para los que fija las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los pertinentes Planes Parciales de Ordenación.



2. En los terrenos clasificados como suelo urbanizable, el Plan General delimita varios sectores por constituir unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas y diferenciables de los demás, identificando cada uno mediante la delimitación de su perímetro en los planos y fichas correspondientes. Se establecen los ámbitos especificados en la tabla anexo: Ámbitos de suelo urbanizable.

3. Para los sectores de suelo urbanizable el Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

4. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso, Ordenado, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado por el presente Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

#### Artículo 7.3.2. Determinaciones.

1. Para la concreción de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan establece las siguientes determinaciones:

a. Pertenecientes a la ordenación estructural:

- i. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- ii. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- iii. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
- iv. La asignación de los usos globales en cada sector.
- v. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
- vi. Establecimiento, en su caso, de la reserva de viviendas protegidas.
- vii. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales adscritos.
- viii. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- ix. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

En ningún caso los terrenos del Dominio Público Hidráulico pertenecerán a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores, áreas o unidades de ejecución. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación –por razones de representación gráfica dada la escala empleada– incluya la presencia de terrenos del DPH, los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanísticos ni generar edificabilidad. Por ello en estos casos será necesario que el planeamiento de desarrollo proceda al establecimiento de la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico de conformidad con el organismo de cuenca, y al ajuste de la edificabilidad y del aprovechamiento total y el resto de parámetros urbanísticos, conforme a la superficie disponible una vez detráido el dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento que atribuye el Plan a dicho ámbito.

Cuando para el cumplimiento de los fines del planeamiento sea necesario el deslinde del dominio público hidráulico, éste tendrá la consideración, y por tanto los efectos, de inicio del expediente de apeo y deslinde a instancia de parte, y en consecuencia el coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor.

x. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

b. Pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- i. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural

de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

- ii. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- iii. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General establece medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los 'contenedores' o 'continentes' de la actividad 'ocupada' o 'contenida'. Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio.

#### Artículo 7.3.3. Derechos y deberes de los propietarios.

1. Los propietarios de esta clase de suelo, cuando la Administración municipal no opte por la ejecución directa del planeamiento correspondiente, ostentan el derecho de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

a. Competir, en la forma determinada en esta ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la

ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los propietarios de esta clase de suelo tienen el deber de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. En los sectores de suelo de uso global industrial y terciario, los propietarios del suelo deberán constituir Entidades Urbanísticas de Conservación, a los efectos de lo establecido en el artículo 153 de la LOUA.

#### Artículo 7.3.4. Régimen.

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

### CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

#### Artículo 7.4.1. Delimitación.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado delimitado por este Plan General, el restante suelo apto para urbanizar no incluido en sectores, que es objeto de adscripción al mismo atendiendo a sus características naturales y su capacidad de integración de los usos del suelo, en función de las características estructurales del municipio y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas zonas de expansión situadas en el entorno del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

#### Artículo 7.4.2. Determinaciones.

Se delimitan tres ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado ubicados en las fachadas Sur y Este de la ciudad, y frente al Hospital, cuya transformación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado requiere la formulación de un Plan de Sectorización, conforme a lo establecido en el Artículo 12 de la LOUA. En la tabla anexo se definen las determinaciones para esta subclase de suelo del PGOU.

#### Artículo 7.4.3. Derechos y deberes de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, ostentan los siguientes derechos:

a. A formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que

se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b. A la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

2. Son deberes generales de los propietarios de esta clase de suelo, los siguientes:

a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos por la Ley a los propietarios de esta clase de suelo.

b. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

Artículo 7.4.4. Régimen.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

Artículo 7.4.5. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado deberá ajustarse a las determinaciones de programación del Plan General.

2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

3. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización, con objeto de conseguir una adecuada inserción en la estructura urbana, evitará la creación de

superficies residuales de Suelo Urbanizable No Sectorizado que por sus dimensiones, características, usos o actividades, marginalidad o inadecuada estructuración resultante, sean inapropiadas para su desarrollo mediante otros Planes de Sectorización.

4. Sólo será admisible la transformación de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado que guarden relación de continuidad y colindancia con suelo urbano o suelo urbanizable ordenado en curso de urbanización.

5. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de ejecución del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

6. Los terrenos del Dominio Público Hidráulico, así como de cualquier otro dominio público, localizados en el interior de los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado quedarán excluidos de la delimitación del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de Suelo No urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

## CAPÍTULO 5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO

### Artículo 7.5.1. (Suspendido) Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado delimitados por este Plan General se relacionan en la Documentación Gráfica y Cuadros Resumen del mismo.

2. La inclusión de los sectores citados, en las áreas de reparto delimitadas por este Plan General se produce según lo establece la tabla anexo: Áreas de reparto en suelo urbanizable.

3. Las determinaciones correspondientes a cada uno de los sectores relacionados se contienen en el Documento Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable, incluido en la presente normativa.

### Artículo 7.5.2. Condiciones de aprovechamiento.

#### 1. Áreas de Reparto.

Se definen varias Áreas de Reparto para el Suelo Urbanizable Sectorizado del término municipal, atendiendo a ámbitos de uso global diferente o cadencia de programación, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la LOUA. Se establece el aprovechamiento medio correspondiente aplicando intensidades de aprovechamiento acordes con los usos globales previstos, homogeneizados mediante los correspondientes coeficientes, aplicando las reservas legales para vivienda de protección, obteniéndose el aprovechamiento total objetivo homogeneizado que dividido por la superficie total del área de reparto, permite obtener el índice de aprovechamiento medio.

#### 2. Coeficientes de Homogeneización.

Se han fijado los coeficientes de homogeneización conforme a lo establecido en el artículo 59 de la LOUA, cuya finalidad es determinar el contenido económico del derecho de propiedad mediante parámetros relativos a localización, uso y tipología o a través de valores establecidos según criterios de valoración catastral, artículo 61.

Los coeficientes adoptados son coeficientes inversos (se aplican multiplicando por 1/coef.) y son los establecidos en la tabla anexo: coeficiente de homogeneización.

#### 3. Coeficiente de Destino.

La LOUA establece la obligatoriedad de reserva de aprovechamiento de uso residencial a vivienda en régimen de protección. Es preciso distinguir entre el valor de la vivienda libre y la protegida, que siguiendo igualmente criterios de valoración catastral, resulta:

Vivienda Libre = 1,00

Vivienda Protegida = 0,87

4. Viviendas protegidas y porcentajes mínimos de otros usos exigido.

La vigente legislación del suelo exige que se destine un 30% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en sectores cuyo uso característico sea el residencial.

El Plan General, además, se ha marcado como objetivo que los nuevos desarrollos de suelo contengan programas variedad de usos, muy especialmente usos terciario y de servicios que faciliten y fomenten la vida ciudadana de forma integrada y contribuyan a crear estructura urbana.

Por todo ello se establece la relación de usos para los diversos sectores de planeamiento que se encuentra detallada en la tabla anexo Uso del sector. Se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario en todas las composiciones de usos y el de vivienda en el caso de la composición de usos terciarios; debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global correspondiente para no modificar el uso característico del sector.

#### 5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

Dentro del rango establecido en el artículo 17 de la LOUA se han adoptado los parámetros mínimos de reserva de suelo que se establecen en la tabla anexo Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes.

A efecto de cómputo de reservas de suelo, la edificabilidad destinada a uso terciario se asimilará a la del uso característico del sector cuando el uso característico de este sea residencial, es decir la reserva se aplica a la edificabilidad total. En usos terciarios e industriales la reserva es en porcentaje de suelo bruto.

La superficie destinada a zonas verdes en suelo residencial no será nunca menor del 10% de la superficie del sector, –cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie, siempre se reservará el 10%–, además se reservará aparcamiento público entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos residenciales, terciarios o industriales.

En suelo de uso característico residencial no se superarán, con carácter general, el número máximo de 75 Viv/ha. En cada sector se incluirá de manera indicativa el número estimado de vivienda, pudiéndose incrementar el número de viviendas en la misma proporción en la que se aumente la vivienda protegida sin que se supere el límite legal. Queda limitada la edificabilidad en suelo de uso residencial, terciario e industrial a 1,00 m<sup>2</sup> de techo sobre cada m<sup>2</sup> de suelo bruto.

#### Artículo 7.5.3. Plazos de ejecución.

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan General, el Plan General establece plazos para la ejecución de sus determinaciones relativas a esta clase de suelo, cuyo incumplimiento podrá determinar la sustitución por un sistema de actuación público o la aplicación de cualesquiera otras medidas previstas legalmente.

#### Artículo 7.5.4. Instrumentos de Desarrollo.

1. Cada Sector delimitado por este Plan General será objeto de desarrollo mediante un Plan Parcial, que establecerá la ordenación detallada precisa del mismo a efectos de su ejecución integrada.

2. El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por este Plan General, con respeto a la ordenación estructural y sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

#### Artículo 7.5.5. Delimitación de unidades de ejecución.

1. En suelo urbanizable sectorizado, todos los terrenos de los Sector deberán quedar incluidos en unidades de ejecución, cuya delimitación y la determinación del sistema de actuación, se realizará por el correspondiente Plan Parcial. De no contener éste mención expresa, se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución.

2. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100 de éste.

#### Artículo 7.5.6. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

2. La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización habilita la ejecución de las obras objeto de los mismos.

3. Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques u jardines y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

4. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

5. Las obras objeto del proyecto de urbanización son las de vialidad (explanación, afirmado y pavimentación de calzada, construcción y encintado de aceras, y construcción de canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras), saneamiento (colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad), suministro de agua (la captación de ésta cuando sea necesaria, y la distribución domiciliar de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios), suministro de energía eléctrica (conducción y distribución); alumbrado público, telefonía, telecomunicaciones, ajardinamiento y arbolado, y amueblamiento urbano, y en cualquier caso las contempladas en el artículo 113 de la LOUA.

6. Los Proyectos de Urbanización aprobarán siguiendo el siguiente procedimiento:

a. Aprobación inicial en el plazo de tres meses desde su presentación.

b. Información pública durante diez días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio publicado en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

c. A la vista del resultado de la información pública, se procederá a la aprobación definitiva por órgano competente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

7. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 98.3 de la LOUA y 36 del RP, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

#### Artículo 7.5.7. Condiciones generales de edificación.

1. El suelo urbanizable sectorizado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas. Podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas y la legislación urbanística.

2. Podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y firmes en vía administrativa los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de parcelación.

b. Se deberán cumplir además los requisitos establecidos en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

**TÍTULO 8. EL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 8.1.1. (Suspendido) Definición del Suelo No Urbanizable.**

1. El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal no clasificados como suelo urbano o urbanizable, encontrándose en alguna de las situaciones descritas en artículo 46 de la LOUA o afectado por determinaciones del planeamiento territorial.

2. Toda alteración de los límites del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de innovación del PGOU. El reajuste que afecte a más del 5% de la superficie o variación de la adscripción entre distintas categorías definidas por el PGOU dentro de esta clase de suelo, se tramitará igualmente como una innovación al PGOU.

**Artículo 8.1.2. Régimen urbanístico.**

1. Cualquiera que sea su categoría el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impone el PGOU, o las que se dedujeran por su aplicación posterior, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una transmisión o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Si un suceso, natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la adscripción de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su adscripción a la misma, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4. El Ayuntamiento podrá delimitar uno o más ámbitos de Plan Especial sobre la totalidad o parte de las zonas agrícolas de excepcional o alto valor productivo.

Dichos planes, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la LOUA se redactarán con las siguientes finalidades:

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

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

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

**Artículo 8.1.4. Condiciones generales comunes a todos los usos.**

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el suelo no urbanizable, quedan sujetos a licencia municipal toda actuación permitida en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica.

2. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Ayuntamiento podrá solicitar un Aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado. Una vez otorgada la licencia de ocupación o utilización de la actividad correspondiente, se procederá a la devolución del mismo.



3. La autorización de vallados o cerramientos de parcelas irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose con al menos 5 metros de retranqueo desde el eje del camino. Estos vallados pueden estar condicionados a que su entramado sea de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso primario dominante del suelo no urbanizable.

4. Queda expresamente prohibido el vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos. Los autores de los mismos podrán ser sancionados y estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

5. Se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.

6. Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor impacto posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definir pormenorizadamente tales circunstancias, pudiendo el Ayuntamiento imponer la sustitución de los elementos y materiales disonantes tomando como referencia las tipologías de la zona, si éstos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

7. Los usos permitidos en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

8. La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 7 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos, las edificaciones se separarán como mínimo 7 metros de su arista exterior.

9. Quedan prohibidos los sótanos en todo tipo de construcciones.

10. Lo dispuesto en el presente Título lo es sin perjuicio de las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial.

#### Artículo 8.1.5. Planes Especiales y Proyectos de Actuación.

1. En los casos en los que se permite en cada subcategoría de suelo la realización de actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones de edificación establecidas en la presente normativa, previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, según proceda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la LOUA en relación con el 43 de dicha ley.

2. Se establece de forma general una prestación compensatoria del 10% del la inversión económica para todas las actuaciones sujetas a Plan Especial o Proyecto de Actuación. Esta cantidad se podrá reducir mediante Ordenanza Municipales.

#### Artículo 8.1.6. Estructura parcelaria y unidad mínima de actuación.

1. A efectos del Suelo No Urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio existentes a la entrada en vigor del Plan General. Estas unidades parcelarias definidas en los planos catastrales servirán de referencia para las solicitudes de segregación ó agregación.

2. Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo No

Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente título.

Artículo 8.1.7. División y segregación de fincas.

1. Todos los actos de división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos a licencia o declaración de innecesariedad, cualquiera que sea su finalidad y con independencia de la categoría del suelo. También se someterá a licencia o declaración de innecesariedad, la transformación de una finca en proindiviso mediante cuotas de participación, salvo las que sean mortis causa.

2. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

3. Sólo se permiten divisiones o segregaciones rústicas, esto es, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio. No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

4. Aún cuando la finca a dividir o segregar sea superior a la fijada como mínima, se entiende que la segregación puede dar lugar a la formación de núcleo de población, y por tanto debe calificarse como parcelación urbanística prohibida en este tipo de suelo, en los siguientes casos:

- a. Cuando con la misma se pretende la apertura de nuevos caminos.
- b. Cuando se haga en favor de quienes no sean profesionales del sector primario.
- c. Cuando las fincas resultantes sean similares a las que se sitúan en suelo urbano.
- d. Cuando existan servicios urbanísticos y los caminos o viales a que las parcelas de frente o en el interior de la parcela matriz sean los propios de divisiones de fincas urbanas.

5. Se establecen como unidades superficiales mínimas, a efectos de su división o segregación, previa licencia o declaración de innecesariedad, las siguientes:

- En la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural, Rural o Regadío: 10.000 m<sup>2</sup> de parcela mínima.
- En el resto de las categorías de Suelo No Urbanizable: 25.000 m<sup>2</sup>.

6. No cabe segregación en esta clase de suelo por debajo de estas unidades fijadas como mínimas salvo para agregación a otras fincas para cumplir dichas unidades y siempre que la no segregada siga teniendo esta superficie mínima que a todos los efectos se entiende como indivisible.

7. En las fragmentaciones o enajenaciones de fincas rústicas por actos intervivos en las que se produzca un condominio con atribución de cuotas en proindiviso se entenderá que la cuota en el proindiviso es propiedad en exclusiva de la parte proporcional de la finca matriz a los solos efectos de computar las unidades fijadas como mínimas. No obstante esta presunción podrá destruirse si los adquirentes o sus cónyuges son profesionales de la agricultura o ganadería y acreditan su propósito de utilizar la finca de acuerdo con su valores agropecuarios o en su caso forestales.

Los agricultores o ganaderos profesionales demostrarán esta situación mediante la aportación del alta en el régimen especial correspondiente de la Seguridad Social o mediante algún medio de prueba equivalente.

8. La legislación agraria vigente fija un régimen para las unidades mínimas de cultivo a efectos exclusivamente agrarios; las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que al amparo de dicha legislación sectorial agraria se pretendiesen hacer no tienen contenido urbanístico. Por lo tanto por seguridad jurídica

se debe evitar la equiparación entre el concepto de «unidad mínima de cultivo» con el de «parcela mínima» en suelo no urbanizable que se establece en esta Normativa.

Artículo 8.1.8. Requisitos de la solicitud de licencia para división o segregación o declaración de innecesidad.

1. Debe acompañarse a la solicitud la siguiente documentación:
  - a. Justificación de la segregación.
  - b. Identificación registral y catastral de las fincas.
  - c. Planimetría comprensiva de la situación y dimensiones de la finca matriz y de las segregadas.
  - d. Identificación de las edificaciones existentes y finalidad de las mismas con expresión de los caminos, servidumbres de paso existentes o que se pretendan realizar.
  - e. Identificación de los adquirentes de las fincas con expresión de la profesión o finalidad para la que adquieren las mismas.
  - f. Certificación de la calificación del suelo, con expresión de si es de secano, regadío extensivo o intensivo.

Artículo 8.1.9. Condiciones de las obras de Infraestructura.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.
2. Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para las distintas categorías del suelo no urbanizable.
3. Para las obras de ejecución de estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) no se establecen condiciones mínimas de parcela o unidades mínimas de actuación, edificabilidad, etc. por cuanto ello deberá ser justificado en el Plan Especial que se redacte al efecto. Podrán definirse zonas de reserva en cualquier zona de SNU para la ejecución de EDAR.

Artículo 8.1.10. Regulación de las edificaciones existentes.

1. En las edificaciones tradicionales existentes, cortijos y caserías, inventariadas se podrá intervenir con las limitaciones establecidas en este Título y las recogidas en la Normativa de Protección para las incluidas en el Catálogo.
2. Las edificaciones ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella quedan en situación de asimilado a fuera de ordenación en los supuestos previstos legalmente, pudiendo ejecutarse en ellas únicamente las obras que resulten acordes con dicho régimen.

Artículo 8.1.11. Concepto de Núcleo de Población.

1. Se entiende por núcleo de población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano.

Toda agrupación de, al menos, diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas será considerada como núcleo de población.

2. Las condiciones objetivas generales que dan lugar a la formación de un núcleo de población son las siguientes:

a. La parcelación del suelo realizada con la finalidad de su urbanización. Se entenderá por tal parcelación, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando en ella se dé alguno de los supuestos siguientes: tipología, morfología y estructura del asentamiento en contradicción con las pautas tradicionales de ocupación del territorio, accesos señalizados, previsión de nuevas vías rodadas, servicios de agua, energía eléctrica y saneamiento.

b. Ausencia en los títulos de compra o alquiler de las parcelas de cláusulas que obliguen a su cultivo y explotación agrícola así como la existencia de publicidad fija o provisional en el terreno de ventas de parcelas.

c. Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente.

d. El cambio del uso agrícola, forestal o ganadero, en otros usos, salvo en los casos de edificación relacionados con los usos permitidos por estas Normas.

e. La aparición de edificaciones en este suelo con características propias de núcleos urbanos tales como edificios comerciales, de reunión, etc., destinados al servicio de los asentamientos que puedan ubicarse en este suelo.

f. La dotación de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios del mismo o de los edificios excepcionalmente permitidos en él.

3. Serán medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleo de población, las siguientes:

a. Las adoptadas en estas Normas para impedir o prohibir que surjan las condiciones que den lugar a la formación de núcleo de población, como la denegación de licencias de segregación.

b. Las limitaciones de uso en cada subcategoría de suelo no urbanizable.

c. La prohibición expresa de estas Normas de construir viviendas unifamiliares aisladas –no vinculadas a explotaciones agropecuarias– o bien edificios destinados a vivienda colectiva.

#### Artículo 8.1.12. Cercado de fincas rústicas.

1. Solo se podrán cercar fincas rústicas que tengan una superficie, igual o mayor a la establecida como parcela mínima de actuación en cada categoría de suelo.

2. El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos.

3. En ningún caso las vallas impedirán el libre paso de la fauna existente, cuando así se requiera.

#### Artículo 8.1.13. (Suspendido) Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

1. Para la realización de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se exigirá la previa aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la LOUA. Se consideran en todo caso Actuaciones de Interés Público las correspondientes a sistemas generales establecidos por el planeamiento.

2. Sólo se admitirán instalaciones, obras y construcciones declaradas como actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable común y en aquellas categorías de suelo no urbanizable que lo prevean expresamente.

La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20% de la superficie total de la actuación.

4. La finca donde se implante una actuación de interés público deberá tener una superficie igual o mayor a la de la unidad mínima de actuación conforme establece el artículo 8.1.6.2., y quedará vinculada a la actuación, haciéndose constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8.1.14. (Suspendido) Actividades susceptibles de ser establecidas como actuaciones de interés público.

1. Con carácter general, se considerarán actuaciones de interés público entre otras:

a. Aquellas actividades productivas de cualquier tipo que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, bien porque no puedan instalarse en cualquier tipo de polígono industrial, por razón de su incompatibilidad, tamaño o alguna otra, bien que por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en esas clases de suelo, o bien porque sean actividades que tengan su razón de ser en el medio natural.

b. Aquellos equipamientos públicos o privados o edificaciones de servicios colectivos que hayan de emplazarse en el medio rural por razones paisajísticas, recreativas, educativas, sanitarias, turísticas u otras.

2. Para calificar una actuación como de interés público se ponderarán las siguientes circunstancias:

a. Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.

b. Se considerará especialmente su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.

c. Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.

3. La declaración como actuación de interés público exigirá la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial tal y como establece el artículo 42 de la LOUA.

4. La declaración como tal será de aplicación a las actuaciones permitidas en cada categoría de suelo no urbanizable de protección y, en cualquier caso, de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente.

5. La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

Artículo 8.1.15. (Suspendido) Usos y actividades permitidas mediante actuación de interés público.

1. Los usos permitidos, mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial, serán los siguientes:

1.1. Actividades industriales y productivas.

Entre las mismas se incluirán las instalaciones ganaderas agroindustriales, entendidas como instalaciones de al menos 250 cabezas de ganado bovino, 1.000 cabezas de ganado ovino, granjas de más de 500 cerdos, granjas con más de 10.000 aves, granjas de más de 2.000 conejos y piscifactorías

1.2. Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:

a. Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados.

b. Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados.

c. Centros o adecuaciones recreativas, deportivas y de ocio, cualquiera que sea su naturaleza y tipo de instalación.

d. Campamento de turismo, campings e instalaciones similares.

e. Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas o espirituales.

f. Centros sanitarios y científicos.

g. Servicios funerarios y cementerios.

h. Educativos y residencias asistenciales para la tercera edad.

i. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

j. Vertederos, depósitos y almacenamiento de residuos que cuenten con declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.

k. Aquellas construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de las obras públicas que no hayan sido contempladas en proyecto o planeamiento.

l. Antenas de telefonía móvil.

2. No necesitan Plan Especial ni Proyecto de Actuación las edificaciones vinculadas a las infraestructuras, es decir las instalaciones para el entretenimiento de la obra pública.

3. Tampoco lo necesitarán las rehabilitaciones de edificaciones existentes que no supongan cambio de uso, regulándose dicha actuación por lo prevenido en el artículo 52.1.B de la LOUA.

Artículo 8.1.16. Licencias de Obras y Actividad.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación se entiende sin perjuicio de la obtención de la preceptiva licencia urbanística, así como de las demás autorizaciones sectoriales que resulten procedentes.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 8.2.1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los Suelos No Urbanizables los siguientes:

a. Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura intensiva y extensiva en regadío, secano y la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre.

b. Los usos forestales que suponen la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural.

c. En general, la defensa, mantenimiento y regeneración del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 8.2.2. Condiciones de las edificaciones.

1. Las edificaciones vinculadas a los usos en SNU deberán sujetarse con carácter general a las siguientes condiciones:

a. Altura máxima 7 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.

b. (Suspendido) La parcela mínima establecida en el Artículo 8.1.6 de estas Normas.

c. (Suspendido) La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 10%.

d. Dentro de la finca donde se implante una instalación de utilidad pública o interés social quedará definida la unidad de actuación vinculada al proyecto o plan, debiendo tener una superficie igual o mayor a la de la unidad mínima de cultivo, y adquirirá la condición de indivisible, haciéndose constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

e. La distancia de las actuaciones de interés público a suelo urbano, suelo urbanizable o zonas localizadas con servicios urbanísticos la distancia será de 150 metros.

f. La distancia entre Actuaciones en Suelo No Urbanizable será de 50 metros.

g. El coste de la adaptación de accesos rodados, implantación de suministros, así como de gestión, recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, vertidos y emisiones según la legislación aplicable, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad a implantar.

2. Sin perjuicio de lo anterior serán de aplicación las siguientes condiciones de carácter específico para cada categoría de suelo no urbanizable:

a. Casetas para distintas instalaciones de suministro.

Estas edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones de suministro que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como

bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación.

b. (Suspendido) Casetas de aperos.

Las casetas de aperos de labranza tendrán una superficie máxima construida de 35m<sup>2</sup> y 3,50m de altura máxima. La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada subcategoría de suelo no urbanizable.

c. Almacén agrícola.

i. Se incluyen en este uso la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca, vehículos y tractores. Se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

ii. Se consideran integrantes de esta actividad los silos, almacenes, secaderos, lagares, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca, y siempre que ésta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada categoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

En parcelas  $\leq 15.000 \text{ m}^2$ ,

- Superficie construida máxima: 100 m<sup>2</sup>

- Altura máxima de la edificación: 3,50 m

En parcelas  $\geq 15.000 \text{ m}^2$  hasta 25.000 m<sup>2</sup>

- Superficie construida máxima: 200 m<sup>2</sup>

- Altura máxima de la edificación: 4,50 m

En parcelas  $\geq 25.000 \text{ m}^2$  hasta 80 has

- Superficie construida máxima: 350 m<sup>2</sup>

- Altura máxima de la edificación: 6,00 m

En parcelas  $\geq 80 \text{ Has}$

- Superficie construida máxima: 800 m<sup>2</sup>

- Altura máxima de la edificación: 7,00 m

d. Edificación para ganadería estabulada.

i. Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc. La parcela destinada a estas instalaciones cumplirá:

- Superficie mínima: 25.000 m<sup>2</sup>

- Superficie construida máxima: 10% de la parcela.

- La superficie será la adecuada para el confort de los animales de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

ii. Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.

iii. Se ubicarán a una distancia mínima de 500 m del límite del Suelo Urbano del núcleo principal.

iv. Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 110 m<sup>2</sup> construidos.

e. Edificación para granja agrícola.

i. Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la granja, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc. que tradicionalmente se consideran propias de la actividad. La parcela destinada a estas instalaciones cumplirá:

- Superficie mínima: 25.000 m<sup>2</sup>

- Superficie construida máxima: 20% de la parcela.

- La superficie será la adecuada para el confort de los animales de acuerdo con la normativa sectorial vigente.
- ii. Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones, en especial en materia de seguridad y salud en el trabajo.
- iii. Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 110 m<sup>2</sup> construidos.
- f. Industrias de transformación del sector primario.
  - i. Se incluyen en este uso la edificación, las construcciones e instalaciones destinadas a actividades de transformación de productos del sector primario: almazaras, instalaciones de recepción, selección, manipulación, procesamiento y envasado de productos hortícolas, y equivalentes.
  - ii. Se consideran integrantes de esta actividad las plataformas logísticas, naves, espacios de gestión, e instalaciones de depuración vinculadas al desarrollo de las actividades, etcétera, siempre proporcionados al tamaño de la finca, y siempre que ésta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada subcategoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.
  - iii. En cualquier caso la parcela destinada a estas instalaciones cumplirá:
    - Superficie mínima: 10.000 m<sup>2</sup>,
    - Superficie construida máxima: 20% de la parcela.
  - iv. Precisarán de Proyecto de Actuación o Plan Especial.
  - v. Se ubicarán a una distancia mínima de 500 m del límite del Suelo Urbano del núcleo principal.
  - vi. Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.
- g. Instalaciones para núcleos zoológicos.
  - i. Los centros necesarios para la práctica de equitación o para el fomento y cuidado de animales de compañía y similares de carácter particular, cualesquiera que sean las personas físicas o jurídicas, requieren una gran extensión de parcela con el fin de ser destinadas a este uso. Las características de estas instalaciones quedan condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad están regladas por la Consejería de Agricultura así como deberán contar con la autorización del Organismo Competente.
  - ii. En cualquier caso la parcela destinada a estas instalaciones cumplirá:
    - Superficie mínima: 10.000 m<sup>2</sup>,
    - Superficie construida máxima: 20% de la parcela
  - iii. Precisarán de Proyecto de Actuación o Plan Especial.
  - iv. Se ubicarán a una distancia mínima de 500 m del límite del Suelo Urbano del núcleo principal.
  - v. Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones, en especial en materia de seguridad y salud en el trabajo.
- h. Alojamiento rural.
  - i. Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural.
  - ii. Precisarán de Proyecto de Actuación o Plan Especial.
- i. Equipamiento social y comunitario.
  - i. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para estos niveles.
  - ii. Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial.
- j. Residencial tradicional.
  - i. Es la edificación tradicional recogida en el Inventario así como aquellas edificaciones que del mismo forman parte del Catálogo. Podrán ser sometidas



a la rehabilitación, incluso la reconstrucción de partes dañadas de forma irreversible, de las viviendas existentes con el fin de mantener el uso original, así como la mejora de las edificaciones para adaptarlas a los requerimientos de confort y calidad actuales.

k. Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.

- i. Las infraestructuras en suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración como de Utilidad Pública o Interés Social. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.
- ii. Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Solo se consideraran construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas a los efectos de su ubicación en suelo no Urbanizable, aquellas que sean de dominio público o concesionadas por la Administración.
- iii. Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 30 m<sup>2</sup> construidos y 3'50 m de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

### CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 8.3.1. Categorías.

1. Se definen como Categorías en suelo no urbanizable la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas naturales, medioambientales, paisajísticas y económicas. Las categorías abarcan, por tanto, zonas del territorio y su denominación corresponde a los usos y actividades que tradicionalmente se han venido desarrollando en ellas.

2. Las Categorías establecidas en el Suelo No Urbanizable están reguladas por las determinaciones que se contienen en el presente Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación sectorial.

3. Cada una de las categorías de suelo no urbanizable se subdivide en subcategorías atendiendo a las circunstancias específicas que la diferencian de las restantes.

4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica sectorial. Con las siguientes subcategorías:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Bienes de interés Cultural
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Vías Pecuarias
3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Zona de Dominio Público Hidráulico y zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico.

4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Zona Inundable
- b. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística. Con las siguientes subcategorías:
  1. Reculaje del Embalse de Bornos-HT-4. Zonas Húmedas Transformadas. (PEPMF).
  2. RENPA. Red de Espacios naturales protegidos de Andalucía.
  3. Espacios de Interés Paisajístico.
  4. Espacios de Interés Natural.
  5. Espacios de Interés Agrícola y Ambiental.
- c. Suelo no urbanizable de carácter rural o natural. Con las siguientes subcategorías:
  1. Secano.
  2. Regadío.
- A. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Artículo 8.3.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Bienes de Interés Cultural.

1. Se incluyen en esta subcategoría los Bienes de Interés Cultural declarados en el término municipal y los incoados, dentro del suelo no urbanizable.

2. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio, así como el resto de la normativa relacionado con lo anterior.

3. Cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

Solo se permitirán aquellas actuaciones que tengan como fin preservar o poner en valor los elementos protegidos, siempre que resulten compatibles con la protección de los valores del yacimiento conforme a la resolución del órgano competente y a la Carta Arqueológica del municipio.

4. En el caso de que resulte autorizable algún tipo de actuación que implique remoción del terreno –conforme a lo recogido en el artículo 10.5.13 y subsiguientes de estas normas– deberá realizarse una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas, tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio.

En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirá o no la actuación propuesta.

Artículo 8.3.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Vías pecuarias.

1. Esta subcategoría se compone de los tramos deslindado de vías pecuarias en el término de Villamartín:

- VP9. La Cañada Real de Los Almendros, en 500 m de su recorrido.

Así como se incluyen las vías pecuarias clasificadas y pendientes de deslindes:

- VP1. Cañada Real de Ubrique a Sevilla. Anchura legal 75.22 m.
- VP2. Cañada Real Cádiz a Ronda, de los Puertos. Anchura legal 75.22 m.
- VP3. Cañada del Higuero, Vega del Rey y Pozo Roldán. Anchura legal 50.16 m.
- VP4. Cañada de los Mármoles de Bornos, Montellano y Morón. Anchura Legal. 50.16 m.
- VP5. Cañada de Espera a Montellano. Anchura legal 50,16 m.
- VP6. Cañada del Marcegos Anchura legal 50,16 m.
- VP7. Cañada Real de El Coronil a Ronda. Anchura legal 75.22 m.
- VP8. Cañada Real del Rancho María Isabel. Anchura legal 50,16 m.

- VP9. Cañada de los Almendros (de los tramos no deslindados) Anchura legal 50,16 m.
- VP10. Colada a la cañada de los Pozos o camino viejo de espera. Anchura legal 50,16 m.
- VP11. Cañada de Bornos a Utrera Anchura legal 75.22 m.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 8.3.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Zona de Dominio Público Hidráulico y zona de servidumbre de Dominio Público Hidráulico.

1. Se incluye en esta subcategoría los suelos incluidos en la zona de Dominio Público Hidráulico y su servidumbre.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en los artículos 46.1.<sup>a</sup> y 46.1 b de la Ley //2002 para las zonas de servidumbre y Ley de Aguas 9/2010 para Andalucía y Reglamento del Dominio Público Hidráulico 849/1986 modificado Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, o legislación vigente posterior para la zona de dominio público hidráulico.

3. Usos prohibidos y permitidos.

3.1. 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 previstos. En el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al DPH que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Para cualquier actuación en zona de dominio público hidráulico o zona de servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua.

3.2. Los márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a. A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.

b. A una Zona de Policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3.3. La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a. En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

b. Cualquier tipo de construcción que se realice en Zona de Policía necesitará autorización previa del organismo competente en materia de agua.

c. En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

4. Posible afección de los cauces por infraestructuras:

4.1. Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tales como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc. éstos deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre correspondiente.

00183205

4.2. Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

a. Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

b. No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces con carácter erosivo o medio metro para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.

c. Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

d. Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

e. Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

f. Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

4.3. En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del DPH. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

5. Para el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces que discurren por Suelo Urbano, corresponde al Ayuntamiento de Villamartín la recogida de los residuos sólidos arrojados a los cauces públicos, tal y como se expresa en el Artículo 13.2 del Decreto 1891/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Artículo 8.3.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Zona Inundable.

1. Se incluyen en esta subcategoría las áreas así delimitadas en Plano de Ordenación.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto Ley de Aguas 9/2010 para Andalucía y Reglamento del Dominio Público Hidráulico 849/1986 modificado Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, legislación vigente posterior.

3. Usos prohibidos y permitidos.

3.1. 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 la masa de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedará prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

3.2. 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 del 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.

3.3. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la administración Hidráulica Andaluza.

B. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Artículo 8.3.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: Reculaje del Embalse del Bornos HT-4 (PEPMF).

1. Forman parte de esta subcategoría todas aquellas zonas incluidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz en la categoría de Zonas Húmedas Transformadas. HT-4. Reculaje del Embalse de Bornos.

2. En esta subcategoría serán de aplicación las normas establecidas en la Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Cádiz.

Artículo 8.3.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: RENPA. Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

1. Se incluyen en esta subcategoría, el Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos, la Reserva de la Biosfera Intercontinental Mediterránea (RBIM) y los lugares designados LIC en el municipio de Villamartín por Decisión de la Comisión, de fecha 19 de julio de 2006, por la que se adopta la lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea. Tal y como se establece en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, los lugares LIC pasarán a ser Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). En el municipio de Villamartín todos los LIC inicialmente designados, han pasado a ser ZEC o ZEPA a través de su correspondiente decreto de Declaración:

- RN.1 Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos ZEC-ZEPA ES 6160002: Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y Decreto 1/2015, de 13 de enero, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (ES6120015), Cola del Embalse de Bornos (ES6120002), Cola del Embalse de Arcos (ES6120001), Río Guadalmez (ES6130004), Sierra de Santa Eufemia (ES6130003) y Corredor Ecológico del Río Guadiamar (ES6180005).

- RN.2 ZEC ES 6180007-Arroyo de Santiago, Salado de Morón y Matabueyes/Garrapata: Decreto 113/2015, de 17 de marzo, por el que se declaran las Zonas especiales de conservación pertenecientes a la cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas especiales de conservación pertenecientes a la cuenca Hidrográfica del Guadalquivir.

- RN.3 ZEC ES 6120021-Río Guadalete: Decreto 113/2015, de 17 de marzo, por el que se declaran las Zonas especiales de conservación pertenecientes a la cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas especiales de conservación pertenecientes a la cuenca Hidrográfica del Guadalquivir.

- RN.4 ZEC ES 6120024-Cueva del Búho: Decreto 3/2015, de 13 de enero, por el que determinados Lugares de Importancia Comunitaria con presencia de quirópteros cavernícolas se declaran Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

- RN.5 ZEC ES 6120013-Sierra Lijar. Reserva de la Biosfera Intercontinental Mediterránea: Decreto 110/2015, de 17 de marzo, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación Sierras de Gádor y Énix (ES 6110008), Sierra del Alto

de Almagro (ES 6110011), Sierras Almagrera, de los Pinos y el Aguilón (ES 6110012), Sierra Lijar (ES6120013), Suroeste de la Sierra de cardeña y Montoro (ES 6130005), Guadalmellato (ES 6130006), Guadiato-Bembézar (ES6130007), Sierra de Loja (ES6140008), Sierras Bermeja y Real (ES 6170010), Sierra Blanca (ES 6170011), Sierra de Camarolos (ES 6170012), Valle del río del Genal (ES 6170016) y Sierra Blanquilla (ES 6170032). (BOJA núm. 87, de 8 de mayo de 2015).

2. En estos espacios se aplicarán las normas de conservación que se establezcan por la Consejería competente en materia de medio ambiente, y las establecidas por los Planes de Ordenación de Recursos Naturales aprobados:

- ZEC Cueva del Búho: Orden de 16 de marzo de 2015 por la que se aprueba el Plan de Gestión de determinadas zonas de conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 importantes para los quirópteros cavernícolas en la provincia de Cádiz.

- ZEC Río Guadalete y Arroyo de Santiago, Salado de Morón y Matabueyes/Garrapata: Orden de 12 de mayo de 2015, por la que se aprueban los Planes de Gestión de las Zonas especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y de determinadas Zonas especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir.

- ZEC Sierra de Lijar: Orden de 11 de mayo de 2015, por la que se aprueban el Plan de Gestión de la Sierra Lijar (ES6120013).

- ZEC Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) aprobado por Decreto 18/2012, de 7 de febrero.

Artículo 8.3.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: Espacios de Interés Paisajístico.

1. Se incluye en esta subcategoría:

- Los ámbitos paisajísticos de Torre vieja, Matrera y Alberite por ser ámbitos patrimoniales de gran relevancia en el municipio y conformar su identidad cultural.

- Los espacios de la cuenca del Guadalete por ser un elemento fundamental del paisaje del municipio.

- Las laderas de la Sierra de Lijar.

2. En estos espacios se preservarán las características rurales propias de estos ámbitos así como cualquier elemento que conforma su identidad.

3. No se autoriza ninguna actuación que modifique la visión de este ámbito y provoque algún tipo de impacto visual sobre los bienes patrimoniales existentes.

4. Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan generar impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

5. (Suspendido) Unidad mínima de actuación: La determinada en el artículo 8.2.2.1.

6. Usos del suelo permitidos son los característicos del SNU, a excepción de:

- Construcción de viveros o invernaderos.

- Usos relativos a la explotación extractiva.

- Cualquier tipo de nueva instalación o construcción en la línea del horizonte ni en las líneas de crestas ya que generaría un evidente impacto visual.

7. Dentro de los usos permitidos sólo serán autorizables los siguientes tipos de edificaciones:

- Casetas para distintas instalaciones de suministro.

- Casetas de aperos.

- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.

8. Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales, al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje

9. En el ámbito de Alberite de la zona SNU-EP-EIP-02 excepcionalmente se permitirán usos vinculados a la promoción y difusión cultural del BIC. Como apoyo a dicha actividad se permitirán edificaciones que cumplan con las siguientes condiciones:

- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 1%.

- Altura máxima 3 m.

- La edificación debe adaptarse al terreno natural de la parcela y respetar los criterios de la arquitectura tradicional del lugar.

- Se cumplirán las determinaciones de cautela arqueológica correspondiente a la zona arqueológica de Grado I recogida en el artículo 10.5.14 y subsiguiente de las presentes Normas.

- Junto con el correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial se deberá aportar un Estudio Paisajístico en relación al dolmen que garantice las relaciones visuales del elemento del dolmen con el resto del territorio y elimine el impacto del edificio creado.

- El resto de condiciones no deberán contradecir las Normas Generales del artículo 8.2.3 sobre edificaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 8.3.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: Espacios de Interés Natural.

Integran esta categoría zonas de gran valor natural que requieren protección:

- Monte Alto. Se trata de zonas que mantienen la vegetación clímax de la zona (encinares y acebuchales), que constituyen testigos históricos de otros paisajes ya transformados.

- Monte Bajo. Son zonas localizadas en gran medida sobre suelos rocosos inadecuadas para ser cultivados y ocupadas por matorral noble y matorral serial mediterráneo.

1. (Suspendido) Unidad mínima de actuación: 5.000 m<sup>2</sup> o la que resulte de la normativa forestal aplicable.

2. Usos del suelo permitidos:

- Los característicos del SNU.

3. (Suspendido) Edificaciones permitidas:

- Casetas para distintas instalaciones.

- Casetas para aperos o guardería forestal.

- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.

- Edificaciones declaradas de interés público o social.

4. Usos prohibidos expresamente:

- Usos relativos a la explotación minera extractiva a cielo abierto.

Artículo 8.3.10. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: Espacios de Interés Agrícola y Ambiental.

1. Esta categoría coincide con zonas que revisten un doble interés muy acentuado:

- Agrícola, por su alto rendimiento económico.

- Ambiental, por sus valores ecológicos, ambientales y paisajísticos, destacando su efecto minimizador en el desarrollo de procesos erosivos.

2. (Suspendido) Unidad mínima de actuación: La determinada en el artículo 8.2.2.1.

3. Usos del suelo permitidos:

- Los característicos del SNU.

4. Edificaciones permitidas:

- Casetas para distintas instalaciones.

- Casetas de aperos.

- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.

- Edificaciones declaradas de interés público o social.
5. Usos prohibidos expresamente:
- Usos relativos a la explotación extractiva.
- C. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

Artículo 8.3.12. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural: Secano.

Se incluye en esta subcategoría suelos agrícolas identificados en planimetría como secano, que pueden ser explotados bajo una agricultura.

1. (Suspendido) Unidad mínima de actuación: 15.000 m<sup>2</sup>.
2. Usos del suelo permitidos:
  - Los característicos del SNU.
  - Las actividades de producción agropecuaria no características de la zona.
  - Caza.
  - Usos ligados al ocio, al deporte y a las actividades culturales de la población.
  - Acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
  - Usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.
  - Usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
  - Usos directamente ligados a los característicos.
  - Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial
3. Edificaciones permitidas:
  - Casetas para distintas instalaciones.
  - Casetas de aperos.
  - Almacén agrícola.
  - Edificación para ganadería estabulada.
  - Granja agrícola
  - Industrias de transformación del sector primario.
  - Instalaciones para núcleos zoológicos.
  - Alojamiento rural.
  - Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
  - Edificaciones declaradas de interés público o social.

Artículo 8.3.13. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural: Regadío.

Se incluye en esta subcategoría suelos agrícolas identificados en planimetría como regadío, que pueden ser explotados bajo una agricultura intensiva. sin dañar las variables ecológicas del medio Los Llanos de Villamartín, Llanos de la Sevillana y El Serrecín, constituyen las zonas más representativas de estos suelos. Se incluye dentro de esta categoría la Zona Regable de Villamartín.

1. (Suspendido) Unidad mínima de actuación: 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Usos del suelo permitidos:
  - Los característicos del SNU.
  - Las actividades de producción agropecuaria no características de la zona.
  - Caza.
  - Usos ligados al ocio, al deporte y a las actividades culturales de la población.
  - Acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
  - Usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.
  - Usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
  - Usos directamente ligados a los característicos
  - Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial



3. Edificaciones permitidas:
- Casetas para distintas instalaciones.
  - Casetas de aperos.
  - Almacén agrícola.
  - Edificación para ganadería estabulada.
  - Granja agrícola.
  - Industrias de transformación del sector primario.
  - Instalaciones para núcleos zoológicos.
  - Alojamiento rural.
  - Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
  - Edificaciones declaradas de interés público o social.

Sobre esta subcategoría concurren las determinaciones derivadas de su vinculación a la Zona Regable, declarada por Decreto 4/1991, de 15 de enero, de Interés General de la Comunidad Autónoma; en caso de contradicción prevalecerán en todo momento las determinaciones recogidas en la presente Normativa.

#### CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

##### Artículo 8.4.1. Disposición General.

Sin perjuicio de la prevalencia de la legislación sectorial que en cada caso resulte de aplicación, serán de obligado cumplimiento en todas las actuaciones que estén sujetas a aprobación o autorización municipal, las Normas Generales de Protección que se contienen en este Capítulo, las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación y el planeamiento sectorial de rango superior. Concretamente se reflejan las normas de protección referidas a:

a. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía; Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero; Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

b. Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

c. La Ley 2/1989 de 18 de Julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía; Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

d. Ley 7/2007, de 7 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.

e. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados; Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

f. Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

g. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera; Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

h. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas; 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.

i. 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, modificado por Decreto 6/2012.

j. La Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias; Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

k. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

l. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberán insertarse todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

#### Artículo 8.4.2. Protección de las aguas subterráneas.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas.

4. Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

5. Es necesario establecer medidas encaminadas al ahorro y mejora de la gestión de los servicios del agua, al objeto de disminuir la demanda. Para ello se establecen dos líneas de actuación: sobre la red de distribución y sobre los usuarios.

##### a. Actuación sobre red de distribución.

Las actuaciones sobre la red de distribución deben ir encaminadas a un mejor diseño y mantenimiento de los elementos que la integran así como a un mejor control tanto del funcionamiento como de los caudales suministrados. Para ello se deben adoptar medidas preventivas en las redes de nuevo diseño así como realizar revisiones permanentes sobre las captaciones, los depósitos y las conducciones existentes.

##### b. Medidas preventivas.

En las captaciones se debe evitar la turbidez y la contaminación, instalándose los sistemas adecuados a tal fin.

Se debe cuidar la ejecución de las conducciones, realizando una adecuada base y disponiéndolas a profundidad suficiente para evitar afecciones por el tráfico. Asimismo se debe elegir el material adecuado en función a la agresividad del agua y a las características del terreno donde se ubica con el objetivo de evitar la corrosión.

c. Controles de funcionamiento:

En los depósitos, se debe realizar limpieza, comprobación de válvulas y pintado de los elementos metálicos de forma periódica.

Las conducciones se deben limpiar, rehabilitar aquellas que lo necesiten, detectar y localizar las fugas mediante la instalación de equipos eléctricos así como revisar válvulas e hidrantes.

d. Controles de caudal:

El control del caudal es fundamental para determinar si la red funciona correctamente, por lo que es imprescindible instalar contadores adecuados a la capacidad del servicio solicitado, en las grandes arterias venturímetros con diafragmas y tubos pitot; en los depósitos elementos que funcionen con sensibilidad suficiente con pequeñas presiones y en las redes secundarias, contadores de sector.

e. Actuación sobre usuarios.

Las actuaciones sobre los consumidores, deben ir encaminadas a la concienciación sobre un consumo responsable mediante campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental.

6. En el caso de que la ampliación de las infraestructuras de depuración (EDAR) fueran insuficientes –por falta de capacidad o porque una ampliación prevista no estuviese aún ejecutada– los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer –previo al otorgamiento de la licencia de ocupación– de forma transitoria de EDAR propia en correcto funcionamiento, y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.

Artículo 8.4.3. Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales.

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a esta Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características:

a. Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.

b. Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente delimitadas por este Plan.

2. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. La tala de árboles situados en estas masas forestales quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.

3. El Ayuntamiento solicitará informe preceptivo a la Administración competente cuando las posibles modificaciones o revisiones del planeamiento general prevean alterar la clasificación de los terrenos forestales.

4. El establecimiento de nuevas plantaciones se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata como por el respeto al soporte físico, estableciendo las especies acordes con el mismo.

5. La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de suelo siendo por el contrario obligatorio actuar de forma adecuada que permita restituir el medio a su estado original.

6. En los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. La Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público.

Artículo 8.4.4. Protección atmosférica.

1. En los supuestos legalmente previstos, la implantación de actividades precisará de informe favorable previo a la licencia del órgano competente de la Administración

autonómica, respecto de las condiciones climatológicas particulares de la zona, en el que habrá de considerar el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas, como mínimo.

2. No se concederá licencia urbanística ni de apertura a aquellas actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los núcleos de población.

3. A las instalaciones de alumbrado exterior, dispositivos luminotécnicos, y equipos auxiliares de alumbrado tanto públicos como privados, le serán de aplicación las disposiciones recogidas en 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.

#### Artículo 8.4.5. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o a un volumen superior a los 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

2. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

3. Los cambios de uso en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, requerirá a los propietarios de dichos terrenos un informe histórico de situación, con el contenido previsto en el Anexo II, del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

#### Artículo 8.4.6. Protección del paisaje.

1. Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan generar impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo documentalmente en la correspondiente solicitud de licencia.

2. Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

#### Artículo 8.4.7. Protección de la fauna.

1. La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia urbanística vaya acompañada del informe emitido por el organismo competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. Aquellas actividades que supongan una alteración importante de la cubierta vegetal llevarán preceptivamente un informe previo de la Administración ambiental sobre la importancia de la zona afectada y los hábitats de especies protegidas así como de las medidas correctoras que se puedan llevar a cabo para prevenir las alteraciones que se puedan ocasionar.

#### Artículo 8.4.8. Medidas de protección y prevención ambiental.

1. Todas las actividades susceptibles de provocar afecciones sobre el medio ambiente quedan sujetas al régimen de controles y autorizaciones regulados en la legislación de protección ambiental.

En el caso de los vertidos de la red urbana de pluviales sobre cauces, si existe afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas pluviales se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos que deben mantenerse desde el servicio municipal.

2. En relación a la red de las aguas pluviales deberá solicitarse autorización de obras en dominio público hidráulico a la administración competente previo a la ejecución del punto de entrega con el objeto de calcular posibles afecciones y definir la infraestructura necesaria.

3. Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma.

Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos:

- Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación.
- Concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo,
- Incidencia del uso en el entorno y el paisaje
- Valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

## TÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DE ASIGNACIÓN Y DIVISIÓN DEL SUELO

#### Artículo 9.1.1. Ámbitos de asignación y división del suelo.

El Plan General establece los diferentes ámbitos para la asignación de usos en consonancia con la jerarquización que de los mismos recoge. La división del suelo que estos ámbitos producen permite acotar las unidades mínimas para el desarrollo, gestión y control de la ejecución de las determinaciones del Plan General.

1. Zona: En consonancia con la legislación urbanística se entiende como zona el ámbito para la asignación de los Usos Globales. Son el ámbito de referencia para establecer el grado de urbanización alcanzado en suelo urbano. En la zona debe cumplirse la compatibilidad entre Usos Globales y Pormenorizados.

Dentro de cada zona se incluyen las manzanas, el viario y los espacios libres de dominio y uso público que las separa.

Habrán tantas zonas como defina el Plan General, cada una con un uso global que la caracteriza.

2. Manzana: Es el ámbito básico para la asignación de los Usos Pormenorizados, definidos por el Plan a través de la ordenación pormenorizada, y posteriormente por los instrumentos de planeamiento de desarrollo en los suelos no ordenados. Se corresponde con la unidad de actuación para la ejecución y control de los conjuntos edificados. Son el ámbito de referencia para establecer el grado de consolidación del suelo urbano. En la manzana debe cumplirse las condiciones de compatibilidad de Usos Detallados dentro del Uso Pormenorizado asignado.

a. Dentro de las manzanas sólo se incluyen edificaciones y espacios libres privados de titularidad individual o comunitaria. Su estructura responde, en general, a la agrupación de parcelas individuales rodeadas por espacios de carácter público o suelos no edificables.

b. Excepcionalmente el Plan General podrá delimitar algunas manzanas que incluyan, en su interior, calles de carácter público cuando se considere necesario para su ordenación coherente, en estos casos, en tanto no se actúe sobre la manzana completa las alineaciones oficiales coincidirán con las de las edificaciones existentes;

el Ayuntamiento podrá convenir con los vecinos de estas manzanas el uso privativo de los espacios interiores si ellos se hacen cargo de su mantenimiento, lo que implicará su desafectación como dominio y su consideración como sobrante.

3. Parcela individual: Es el ámbito para la asignación de los Usos Detallados. Se corresponde con la unidad mínima de actuación para la ejecución y control de las obras de edificación, entendiéndose como la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente:

a. En el Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado fuera de unidades de ejecución se incorpora como división parcelaria del Plan General la del parcelario catastral vigente.

La división, reorganización o agregación de parcelas en suelo urbano, podrá realizarse conjuntamente con el proyecto de edificación y quedará supeditada a la aprobación de éste, siempre que de la división no resulten parcelas inedificables por sus dimensiones o que incumplan alguna de las condiciones impuestas por el planeamiento. No será de aplicación este precepto en aquellos ámbitos en los que el Plan General proteja expresamente el parcelario.

b. En Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos que requieran para la ejecución la delimitación de unidades de ejecución, el planeamiento de desarrollo deberá incorporar la división parcelaria y los criterios en base a los cuales se puede modificar ésta.

c. Una parcela se considerará consolidada cuando la edificación que la ocupe cuente con la preceptiva licencia y cumpla con las determinaciones urbanísticas que le sean de aplicación.

d. Una parcela se considerará no consolidada cuando no se haya materializado ninguna construcción o lo construido sea ilegal por no contar con licencia o incumplir las determinaciones urbanísticas que le sean de aplicación.

## CAPÍTULO 2. USOS GLOBALES

### Artículo 9.2.1. Definición y tipos de usos globales.

Los usos globales son los esenciales a los que hace referencia la legislación del suelo y se corresponden con las actividades básicas que se dan en el desarrollo de la vida de las ciudades.

Los usos globales son los que el PGOU asigna por su carácter dominante o mayoritario a las distintas zonas y sectores del suelo urbano (uso global) y urbanizable (uso característico).

Los usos globales asignados a las zonas definidas por el plan son tres, derivados de la legislación urbanística: residencial, industrial y terciario; adicionalmente, para una taxonomía de la normativa más completa se han añadido otros tres, de forma que el Plan General de Ordenación Urbana de Villamartín, establece los siguientes:

1. Residencial: Es el uso correspondiente al alojamiento de personas con carácter permanente o temporal.

2. Turístico: Es el correspondiente al alojamiento y actividades turísticas definidas en la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía

3. Industrial: Es el uso relacionado con las actividades productivas de transformación y almacenaje de bienes o materiales y la comercialización y distribución de los mismos.

4. Terciario: Es el uso referido a actividades de carácter lucrativo de, comercio de bienes de consumo, prestación de servicios privados al público, trabajos administrativos o burocráticos de empresas privadas y profesionales individuales.

5. Equipamiento Comunitario: Se refiere este uso a las dotaciones y actividades relacionadas con la prestación de servicios de interés público y social para atender las necesidades de la población. Su titularidad puede ser pública o privada.

6. Espacios libres públicos: Es el uso correspondiente a los espacios abiertos destinados al reposo, ocio y recreo colectivo, de carácter público y libre acceso de la población.

7. Infraestructuras: Incluye los usos de dotaciones para servicios y suministros de agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, retirada de residuos, etc., y los de actividades del transporte de mercancías y personas -viario, aparcamientos públicos, estaciones, etc. mediante cualquier modo de locomoción, tanto de carácter público como privado.

### CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS

Dentro de los usos globales se definen distintos usos pormenorizados. Los usos pormenorizados vienen definidos por condiciones urbanísticas recogidas en el documento de Ordenanzas del presente Plan, y que sirven principalmente para regular el tipo de edificación resultante, y así conformar un tejido urbano previsto. La edificación se ve acompañada por un tipo de uso o actividad definido que caracteriza al uso pormenorizado, a esta determinación de la actividad el plan la define como uso detallado.

Siempre se deberá respetar un porcentaje mínimo de uso detallado dentro del uso pormenorizado en la manzana o parcela en que esté asignado, pudiendo el resto ser un uso detallado compatible, de acuerdo con el cuadro de compatibilidades anexo, y según niveles de compatibilidad indicados de forma detallada.

Cualquier uso no incluido en los relacionados se regulará por las condiciones tanto generales como particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

#### Artículo 9.3.1. Residencial.

Es el uso correspondiente al alojamiento de personas con carácter permanente o temporal en viviendas unifamiliares, colectivas o comunitarias estableciendo los siguientes usos pormenorizados:

##### 1. Casco Antiguo (CA):

Se corresponde con una zona de uso preferentemente residencial de media densidad, con una tipología de vivienda unifamiliar y colectiva en manzana cerrada y alineada, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Residencial (art. 9.4.2) mínimo 60%.

##### 2. Tradicional Común (RTC):

Es una zona que comprende la mayor parte del crecimiento de la ciudad con características análogas al CA. Su uso es preferentemente residencial de media densidad, las tipologías son en su mayor parte de vivienda unifamiliar y colectiva en manzana cerrada Su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Residencial (art. 9.4.2) mínimo 60%.

##### 3. Residencial en Manzana Cerrada (MC):

Son zonas correspondientes con los crecimientos más recientes, tienen uso mayoritariamente residencial de media y alta densidad con tipologías unifamiliares y plurifamiliares. Su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Residencial (art. 9.4.2) mínimo 60%.

##### 4. Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado (BA):

Zonas resultado de actuaciones unitarias y simultáneas de características homogéneas e indivisibles. De uso exclusivo residencial de media densidad con tipología Plurifamiliar. Su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Residencial (art. 9.4.2) mínimo 60%.

**5. Desarrollos Mixtos en Bloque Lineal (BL):**

Es una zona de crecimientos recientes y no especializados donde coinciden usos residenciales terciarios e industriales. Su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Residencia (art. 9.4.2) mínimo 80%.

**6. Residencial vivienda plurifamiliar en bloque vertical VPO. (BV).**

Es una zona calificada en el Planeamiento de Desarrollo ejecutado de las NN.SS anteriormente vigente.

Uso detallado residencial (Art. 9.4.2) mínimo 80%.

**7. Vivienda Unifamiliar Adosada (UA).**

Es una zona calificada en el Planeamiento de Desarrollo ejecutado de las NN.SS anteriormente vigente.

Uso detallado residencial (art. 9.4.2) mínimo 70%.

**8. Residencial Unifamiliar Aislada (AI):**

Son zonas constituidas por agrupaciones de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Residencial (art. 9.4.2) mínimo 70%.

**9. Residencial Unifamiliar Adosada (AD):**

Es una zona calificada en el Planeamiento de Desarrollo ejecutado de las NN.SS anteriormente vigente.

Uso detallado residencial (Art. 9.4.2) mínimo 70%.

**Artículo 9.3.2. Turístico.****1. Alojamientos turísticos**

Uso detallado Alojamiento Turístico, mínimo 80%

**Artículo 9.3.3. Industrial.****1. Zona Industrial (ZI1):**

Se corresponde con aquellas áreas de uso preferentemente industrial en las que se produce la agrupación de industrias muy diversas tanto en su tamaño como en su actividad, careciendo generalmente de instalaciones y servicios comunes. Su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Industrial (art. 9.4.3) mínimo 60%.

**2. Polígono Industrial Especializado (ZI2):**

Se califican así las zonas con uso industrial de carácter especializado en las que se agrupan industrias diversas, generalmente responden a ordenaciones específicas desarrolladas mediante figuras de planeamiento, cuentan con instalaciones y servicios generales de uso común entre los que se encuentran los destinados a servicios empresariales.

Este uso pormenorizado incluye las actividades económicas y productivas de carácter mixto industrial-terciario que determine el Planeamiento de desarrollo.

Uso detallado Industrial (art. 9.4.3) mínimo 60%

**Artículo 9.3.4. Terciario.****1. Terciario Comercial o de Oficinas (TC):**

Corresponde a un uso terciario constituido preferentemente por actividades comerciales, de ocio con carácter lucrativo y de oficinas en edificaciones singulares, generalmente de uso exclusivo. Su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Usos detallados dentro del Terciario comercial o de Oficinas:

**a) Comercio****a.1) Local comercial****a.2) Edificio comercial**



b) Gran superficie minorista

c) Oficinas

c.1) Local de Oficinas

c.2) Edificio de Oficinas

Uso detallado Terciario (art. 9.4.4) mínimo 65%: Centro Comercial y de Ocio y Centro de Oficinas.

2. Terciario en General (TG):

Son zonas donde se producen actividades terciarias no exclusivas, distintas del comercio y oficinas, y que pueden ir acompañadas de cierta componente industrial o de servicios, coincidentes con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

a) Salas de reunión

a.1) Local de espectáculos

a.2) Instalación de espectáculos o reunión

b) Aparcamientos-Garajes

Uso detallado Terciario (art. 9.4.4) mínimo 60%: cualquier actividad terciaria excepto centros comerciales o centros de oficinas

Artículo 9.3.5 Equipamiento comunitario.

1. Zona de Equipamiento Comunitario:

Se corresponde con zonas de uso global preferentemente destinado a equipamiento comunitario o de actividad administrativa institucional, en el que se agrupan instalaciones dotacionales de carácter diverso, su titularidad puede ser pública o privada, este ámbito se corresponde con el así grafiado en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Equipamiento Comunitario (art. 9.4.5) mínimo 80%: Cualquier equipamiento excepto el deportivo.

2. Zona de Equipamiento Deportivo:

Uso correspondiente a equipamientos comunitarios especializados en la práctica y enseñanza de actividades deportivas y las instalaciones de carácter complementario que sean necesarias su titularidad puede ser pública o privada se han delimitado en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Equipamiento Comunitario (art. 9.4.5) mínimo 80: Cualquier equipamiento deportivo.

Artículo 9.3.6. Espacios libres públicos.

1. Parque Urbano:

Espacio Libre, acotado y ordenado mediante plantaciones vegetales, destinado al descanso, ocio, paseo y relación social de la población, se ha delimitado en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Espacios Libres (art. 9.4.6) mínimo 80%: Espacio Libre Ordenado (Parque).

2. Espacio Libre Singular:

Espacio Libre, carente de edificación, que por sus dimensiones, emplazamiento o valores singulares debe ser así calificado, apto para usos y actividades al servicio de la comunidad, se delimita en el plano de clasificación y calificación.

Uso detallado Espacios Libres (art. 9.4.6) mínimo 90%: Espacio Libre.

Artículo 9.3.7. Infraestructuras.

1. Transporte y comunicaciones:

Este uso corresponde a aquellas zonas donde se ubican las instalaciones de servicio al transporte de bienes y personas, de las comunicaciones en general y las instalaciones complementarias necesarias, su ámbito es el definido en el plano de clasificación y calificación.

Uso pormenorizado (mínimo 80%): Transportes y telecomunicaciones.

2. Infraestructuras:

Es el uso que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad, se encuentran marcadas en el plano de clasificación y calificación.

Uso pormenorizado (mínimo 90%): Infraestructuras.

#### CAPÍTULO 4. USOS DETALLADOS

##### Artículo 9.4.1. Usos detallados.

Dentro de los usos pormenorizados, regulados con parámetros urbanísticos para la materialización de la edificación en su correspondiente ordenanza, se admiten otros usos referidos a su utilización, actividad o función concretas y diferenciadas, estos usos se entienden como usos detallados.

Se establecen niveles de compatibilidad de los usos detallados en relación con el uso pormenorizado predominante definido para la manzana o parcela, y que se reflejan en la tabla anexo 10.2 de Compatibilidad de Usos.

##### Artículo 9.4.2. Residencial.

###### 1. Vivienda Unifamiliar:

Corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) en tipología de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacio libre mancomunado.

###### Nivel de compatibilidad 1. Vivienda unifamiliar exclusiva.

El programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

###### Nivel de compatibilidad 2. Vivienda unifamiliar no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50m<sup>2</sup>.

###### Nivel de compatibilidad 3. Vivienda rural.

Se entiende como un caso específico del nivel anterior en el que los usos anejos al propio de vivienda están referidos a explotaciones familiares de carácter agropecuario. La superficie de estos locales no habrá de superar el 60% del total de superficie construida en la parcela.

###### Nivel de compatibilidad 4. Local de vivienda.

Es la vivienda unifamiliar exclusiva destinada a dar alojamiento a un núcleo familiar encargado de la guardería, custodia, vigilancia o mantenimiento de otras instalaciones con uso distinto al de vivienda compartiendo la misma parcela.

###### 2. Vivienda Colectiva:

Corresponde al alojamiento familiar en viviendas agrupadas, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio que dispone de acceso y otros elementos comunes a todas ellas.

###### Nivel de compatibilidad 1. Vivienda colectiva exclusiva.

El programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

###### Nivel de compatibilidad 2. Vivienda colectiva no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional,

taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50 m<sup>2</sup>.

### 3. Residencial Comunitario:

Se refiere al uso de locales o edificios destinados al alojamiento de personas –normalmente no vinculadas familiarmente– con carácter permanente y en régimen de comunidad (por ejemplo: residencias de estudiantes y matrimonios, colegios mayores, internados, etc.) siempre que la admisión a los mismos no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución.

Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación, aquellas otras instalaciones comunes complementarias.

#### Nivel de compatibilidad 1. Pequeña Residencia.

Pequeña residencia comunitaria que ocupa parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras instalaciones comunes con otras actividades ubicadas en el mismo edificio, incluso viviendas, en las condiciones que legalmente se permitan.

#### Nivel de compatibilidad 2. Mediana Residencia.

Mediana residencia comunitaria en edificio propio o que ocupa parte de un edificio, compartiéndolo con otros usos, pero disponiendo de un acceso independiente y exclusivo.

#### Nivel de compatibilidad 3. Residencia Independiente

Residencia comunitaria independiente que se sitúa en edificación exclusiva disponiendo, generalmente, de instalaciones complementarias y de servicio sobre la misma parcela.

### 4. Residencial Hotelero:

Es el uso correspondiente al alojamiento -eventual o temporal- de transeúntes, con carácter de servicio público e integrado por todos aquellos establecimientos que contempla la legislación específica en materia de hostelería y turismo.

Se incluye este uso los espacios destinados a actividades complementarias que, razonablemente, hayan de incluirse en su programa de necesidades (restaurante, cafetería, salones, piscina, almacén, etc.).

#### Nivel de compatibilidad 1. Pequeño Hotel.

Pequeño establecimiento hotelero que ocupa parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras instalaciones comunes con otras actividades ubicadas en el mismo edificio, incluso viviendas, en las condiciones que legalmente se permitan.

#### Nivel de compatibilidad 2. Mediano Hotel.

Mediano establecimiento hotelero en edificio propio o que ocupa parte de un edificio, compartiéndolo con otros usos, pero disponiendo de un acceso independiente y exclusivo.

#### Nivel de compatibilidad 3. Hotel Independiente

Establecimiento hotelero independiente que se sitúa en edificación exclusiva disponiendo, generalmente, de instalaciones complementarias y de servicio sobre la misma parcela.

#### Nivel de compatibilidad 4. Instalación al aire libre.

Se corresponde con las instalaciones hoteleras calificadas como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollan, fundamentalmente, al aire libre.

### Artículo 9.4.3. Industrial.

#### 1. Taller:

Comprende las actividades relacionadas con las artes y oficios que, por no entrañar molestias a las viviendas próximas, pueden ubicarse en zonas de uso residencial dentro de las limitaciones contenidas en la presente normativa. Se incluyen en este uso los locales destinados a la reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria, mantenimiento de equipos electrónicos y estudios profesionales de artistas.

Nivel de compatibilidad 1. Pequeño Taller.

Referido a las actividades propias de la artesanía y de los oficios profesionales, incluidos los servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos, con reducida entidad industrial. Su superficie está limitada a 250 m<sup>2</sup> construidos en plantas semisótano, baja o primera, con acceso independiente y directo desde la vía pública.

Nivel de compatibilidad 2. Taller industrial o de servicio.

Incluye todas las actividades precedentes con un carácter que participan ya, en buena parte, del que es propio de las pequeñas industrias. Se limita la superficie a 500 m<sup>2</sup> construidos en plantas semisótano, baja o primera, con acceso independiente y directo desde la vía pública.

2. Industria:

En este uso se incluyen los establecimientos que, con carácter de explotación eminentemente industrial, están dedicados al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, su preparación para posteriores transformaciones e, incluso, el envasado, transporte y distribución.

Las actividades comprendidas y autorizadas de este uso pormenorizado son las consideradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Nivel de compatibilidad 1. Pequeña industria.

Exenta en edificio (nave) industrial o entre medianeras, en parcela independiente de superficie menor de 500 m<sup>2</sup> o en plantas baja o semisótano, siempre por debajo de posibles usos residenciales.

Nivel de compatibilidad 2. Industria media.

Instalación industrial en edificio exclusivo sobre parcela de superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Nivel de compatibilidad 3. Industria singular compatible.

Son las instalaciones industriales que por sus características pueden localizarse en zonas residenciales, sobre parcelas exclusivas de hasta 20.000 m<sup>2</sup> y con edificación exenta. En determinados casos, y siempre que se adopten medidas de aislamiento suficientes, se permitirá adosar sus medianeras a edificaciones colindantes de otros o de los mismos usos.

Nivel de compatibilidad 4. Industria singular.

Sobre parcelas de hasta 100.000 m<sup>2</sup> sin limitaciones de potencia y con la edificación aislada dentro de la parcela. Se corresponde, generalmente, con instalaciones que tienen el carácter de factorías justificadamente se podrán asignar a estas industrias parcelas mayores de 100.000 m<sup>2</sup>.

Nivel de compatibilidad 5. Industria molesta, insalubre, nociva o Peligrosas (MINP).

Se refiere a toda actividad industrial que, con independencia del tamaño de parcela y potencia instaladas, quede así calificada por aplicación de la Normativa reguladora de la materia. Deberán instalarse en polígonos industriales y siempre alejados de áreas residenciales.

Nivel de compatibilidad 6. Industria agropecuaria.

Referido a todas las actividades productivas -agrícolas o ganaderas- incluidas las primeras transformaciones de las materias primas, con independencia de la calificación que merezcan por aplicación de la reglamentación vigente en la materia.

3. Almacén:

Se corresponde con el uso de los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o manufacturados, el suministro habrá de ser exclusivo a mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este uso queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados.

Nivel de compatibilidad 1. Pequeño almacén.

Referido a locales de hasta 250m<sup>2</sup> construidos en plantas baja o sótano de edificios que pueden albergar otros usos.

Nivel de compatibilidad 2. Nave almacén.

Edificación singular específicamente destinada a almacenaje, sin limitación de superficie construida ni de parcela.

Artículo 9.4.4. Terciario.

1. Comercio o establecimientos comerciales.

Tendrán la consideración de Comercio, o establecimientos comerciales, todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos pueden ser de venta a mayoristas o minoristas.

Se distinguen los siguientes usos detallados:

a) Local Comercial.

Se refiere a los locales de exposición y venta al público o de prestación de servicios privados que se sitúan en las plantas inferiores de edificios que pueden estar destinados a otros usos.

Nivel de compatibilidad 1. Pequeño comercio.

Local situado en la planta baja con superficie construida inferior a 150m<sup>2</sup> y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel de compatibilidad 2. Local comercial mediano.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera con superficie construida inferior a 300 m<sup>2</sup>, con acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Nivel de compatibilidad 3. Local comercial sin limitación.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta, a, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

La tramitación y correspondientes autorizaciones administrativas para su instalación deberán cumplir lo establecido en D.L.1/2012 T.R de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

b) Edificio Comercial o establecimiento comercial de carácter colectivo.

Es aquél en el que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter especialmente terciario y en ningún caso de vivienda. Se considerarán edificios comerciales, o 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:

- i. Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- ii. Aparcamientos privados.
- iii. Servicios para los clientes.
- iv. Imagen comercial común.
- v. Perímetro común delimitado.

Nivel de compatibilidad 1. Edificio comercial.

Edificación de uso comercial en edificio exento o entre medianeras, situado sobre una parcela exclusiva inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Nivel de compatibilidad 2. Centro comercial

Complejo formado por uno o más edificios destinados a la actividad comercial situado sobre una parcela de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

La tramitación y correspondientes autorizaciones administrativas para su instalación deberán cumplir lo establecido en D.L. 1/2012 T.R de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

### 2. Gran superficie minorista.

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

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

La superficie útil para la exposición y venta al público se entenderá conforme a lo recogido en el artículo 23 del Decreto Legislativo 1/2012 T.R de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

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.

Se prohíbe la implantación de grandes superficies minoristas conforme lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2012 T.R de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. Esta prohibición queda supeditada al desarrollo del Planeamiento Territorial, siendo de aplicación directa las normas que se recojan en el Plan de Ordenación del Territorio subregional oportuno, adaptándose el presente instrumento a su contenido.

### 3. Oficinas.

Corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades exclusivas de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar. Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, así como todas las asociadas a actividades públicas o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

#### a) Local de Oficinas

Se refiere a los locales en los que se desarrollan administrativas o burocráticas de carácter privado y a despachos profesionales, en edificios compartidos con otros usos.

##### Nivel de compatibilidad 1. Pequeña oficina.

Local de oficina situado en cualquier planta con superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup> y acceso compartido con el resto de usos del edificio.

##### Nivel de compatibilidad 2. Local de oficinas mediano.

Oficinas situadas en plantas baja, entreplanta o primera con superficie construida inferior a 300 m<sup>2</sup>, con acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

##### Nivel de compatibilidad 3. Local de oficinas sin limitación.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta, por debajo siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

**b) Edificio de Oficinas.**

Es aquél en el que el uso de oficinas se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter especialmente terciario y en ningún caso de vivienda.

**Nivel de compatibilidad 1. Edificio de oficinas.**

Edificación de uso de oficinas en edificio exento o entre medianeras, situado sobre una parcela exclusiva inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

**Nivel de compatibilidad 2. Centro de oficinas**

Complejo formado por uno o más edificios destinados a actividades burocráticas y administrativas situado sobre una parcela de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

**4. Espectáculos.**

Comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías, así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Incluye todas las actividades de Hostelería y Esparcimiento definidas en el Nomenclátor aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, y sus modificaciones, y todas las otras que cumplieran funciones análogas a las citadas anteriormente, excepto las salas de cine o teatro que se encuadran dentro del uso global Dotacional, como uso pormenorizado cultural.

**a) Local de espectáculos o reunión:**

Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios destinados a otros usos distintos. Siempre por debajo de las plantas de vivienda.

**Nivel de compatibilidad 1. Pequeño local.**

Local situado en planta baja, con una superficie construida menor de 100 m<sup>2</sup> y acceso independiente desde la vía pública.

**Nivel de compatibilidad 2. Local mediano.**

Local situado en planta baja, con semisótano o sótano anejos, con superficie construida total de hasta 300 m<sup>2</sup> y acceso independiente desde la vía pública.

**Nivel de compatibilidad 3. Local sin limitación.**

Local situado en planta baja, con semisótano o sótanos anejos, entreplantas o primera planta, sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública.

**b) Instalación de Espectáculos o Reunión:**

La destinada a tales usos que, por su programa específico, condiciones tipológicas, dimensiones, etc., requieren gran cantidad de espacio, ubicándose normalmente en edificios singulares, de los que se excluye el uso de vivienda, o al aire libre.

**5. Garaje / Aparcamiento:**

Se corresponde este uso con el de los locales destinados a la estancia permanente de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos en esta definición los lugares anejos de paso, espera, estancia de vehículos y depósitos para la venta de automóviles usados.

**Nivel de compatibilidad 1. Local anejo.**

Garaje anejo a otro uso del que es inseparable, en sótano o planta baja y con capacidad regulada en razón del otro uso.

**Nivel de compatibilidad 2. Garaje en bajos.**

Situado en sótano o planta baja como servicio discrecional al público. Se autoriza también en planta primera siempre que ésta sea la última del edificio.

**Nivel de compatibilidad 3. Garaje en edificio singular.**

En edificio exclusivo o con otros usos, normalmente terciarios, como servicios discrecional al público.

**Artículo 9.4.5. Equipamiento Comunitario.****1. Local de uso colectivo:**

Es el local que, destinado a usos de carácter público o semipúblico (institucional o equipamiento), se halla situado en inmuebles que albergan otros usos distintos, incluso el de vivienda, estando sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones restrictivas.

Nivel de compatibilidad 1. Local pequeño.

Situado en bajo o plantas superiores de superficie construida hasta 250m<sup>2</sup>, siempre por debajo de las posibles plantas de vivienda. El acceso podrá ser compartido con los restantes usos no residenciales.

Nivel de compatibilidad 2. Local Mediano.

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta, con superficie construida inferior a 500 m<sup>2</sup>, situado por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda y acceso directo desde la vía pública.

Nivel de compatibilidad 3. Local sin limitación.

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta, sin limitación de superficie, situado por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda y acceso directo e independiente desde la vía pública.

2. Instalación de Uso Colectivo:

Aquella que por su programa de necesidades, condiciones tipológicas, dimensiones, etc., requiere gran cantidad de espacio ubicándose en edificios singulares de los que se excluye el uso de vivienda.

Nivel de compatibilidad 1. Instalación al aire libre.

Alberga actividades que preferentemente se realizan al aire libre y que suelen requerir gran cantidad de suelo y edificabilidades pequeñas. Dentro de la misma instalación queda excluido el uso residencial, salvo el Nivel 4 de vivienda unifamiliar (local de vivienda).

Nivel de compatibilidad 2. Instalación en edificio singular.

Ubicada en edificio singular exclusivo o mixto (con otros usos colectivos), no permitiéndose el uso de vivienda más que para la vigilancia, guarda y mantenimiento de la instalación.

Artículo 9.4.6. Espacios Libres.

1. Parques.

Corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población. Podrán ser recintos acotados y sujetos a normas de uso, incluso con horarios de apertura.

2. Espacios Libres.

Comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Artículo 9.4.7. Infraestructuras.

El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

## CAPÍTULO 5. COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

Artículo 9.5.1. Compatibilidad entre usos.

1. La estructura general de usos del Plan General con sus edificabilidades máximas y la compatibilidad entre Usos Globales y Pormenorizados, y entre Usos Pormenorizados



y Detallados, es la establecida en los cuadros incluidos en el Anexo: Cuadros de Compatibilidad.

2. En las Zonas de Suelo Urbano consolidado debe cumplirse la compatibilidad entre Usos Globales y Pormenorizados establecida en la tabla anexo del mismo nombre.

3. Para cada uso pormenorizado, dentro del uso global de cada zona, se definen usos detallados y sus compatibilidades, señalando en cada caso el nivel de compatibilidad. Estos niveles de compatibilidad quedan establecidos en el Capítulo 4 de esta Normativa.

4. La manzana, que se corresponde con la unidad básica de actuación para la ejecución y control de los conjuntos edificados en ordenación uniforme, es el ámbito donde deben fijarse los porcentajes de compatibilidad establecidos entre Usos Pormenorizados y Detallados.

#### Artículo 9.5.2. Establecimiento de usos compatibles.

Cuando se desee aplicar un uso detallado dentro de una parcela, dentro del correspondiente uso pormenorizado, por encima del porcentaje de compatibilidad asignado, será preciso definir y ordenar los usos detallados dentro del ámbito de la manzana en la que se ubica, para que los porcentajes asignados se sigan cumpliendo en el reparto del conjunto del resto de parcelas; para ello será precisa la tramitación de un Estudio de Detalle de compatibilidad de dichos usos, en él se justificará que el uso compatible propuesto no supera el porcentaje máximo referido al conjunto de la manzana, y se garantiza el porcentaje mínimo definido dentro del uso pormenorizado.

#### Artículo 9.5.3. Compatibilidad con infraestructuras e instalaciones.

1. Las infraestructuras existentes en el momento de ser aprobado definitivamente el PGOU, empleadas para dar servicio a la edificación –tales como estaciones depuradoras de aguas residuales, instalaciones de toda índole para el suministro de agua potable (pozos, grupos de bombeo depósitos), transformadores eléctricos etc.– se consideran compatibles, y por tanto servidumbres urbanas, con independencia del uso para el cual se destine el suelo sobre el que se ubican o bien su clasificación urbanística.

2. En concreto, y con carácter no exhaustivo, se consideran servidumbres urbanas compatibles las siguientes:

- Transformadores
- Estaciones de bombeo de agua potable
- Instalaciones de control de alumbrado público
- Instalaciones de control de tráfico
- Infraestructuras de telefonía móvil

## TÍTULO 10. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 10.1.1. Finalidad y Ámbito.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores patrimoniales y culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico del Municipio.

#### Artículo 10.1.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes Instrumentos:

a. En aplicación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz, o legislación sectorial vigente, la identificación de inmuebles o áreas como:

La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc. como BIC con la categoría de Monumento, la inclusión en el CGPHA con carácter Específico o Genérico o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, así como la delimitación de sus entornos de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que asigna un entorno de protección de cincuenta metros (50 m) desde los vértices de cada elemento BIC en suelo urbano, y de doscientos metros (200 m) en suelo urbanizable y no urbanizable.

b. En aplicación de la LOUA:

- Las presentes Normas de Protección del patrimonio.
- Las Ordenanzas de edificación de cada zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
- El Catálogo de protección del patrimonio del municipio.

Artículo 10.1.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 10.1.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b. La inversión directa Municipal.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento.
- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

## CAPÍTULO 2. LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 10.2.1. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en consecuencia:

- a. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de monumentos y otros bienes culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- b. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que

en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

c. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan General.

2. No será necesaria la modificación del presente Plan General para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento.

Artículo 10.2.2. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 10.2.3 Aplicación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio que forma parte del presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de P.H.E. y Ley 14/2007 de 26 de noviembre de P.H.A., y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado en Decreto 19/1995, así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

### CAPÍTULO 3. LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 10.3.1. Las Declaraciones de Bienes de Interés Cultural y Propuesta de sus Perímetros de Afección.

1. En la documentación gráfica del presente Plan General se recogen y singularizan los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados y sus perímetros de afección propuestos.

2. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o u otros elementos se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.

3. La declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de nuevos elementos, o su desclasificación, no supone modificación del presente Plan General o del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del plan, complementario al mismo.

4. En el supuesto de que las instrucciones particulares de la inscripción específica a que se refiere el artículo 11 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía contuvieran determinaciones contrarias a las previstas por este Plan General, prevalecerán las instrucciones particulares.

### CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

#### Sección 1.ª Disposiciones de carácter general

Artículo 10.4.1. Ámbito y condiciones de aplicación.

Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación sobre edificios y elementos de interés que se identifican como protegidos en el presente PGOU. Su

aplicación se hará de forma conjunta y complementaria con la Legislación sectorial correspondiente.

En los entornos de Protección de los BIC será obligatorio el informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura.

Artículo 10.4.2. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El PGOU incorpora un catálogo de elementos de interés a proteger donde se incluyen edificaciones, conjuntos y elementos etnográficos y arqueológicos, que han de ser objeto de protección específica por el planeamiento urbanístico.

Artículo 10.4.3. Deberes de conservación del Patrimonio y alcance de la catalogación.

1. La inclusión de cualquier edificio, espacio o elemento en el catálogo supone su declaración de utilidad pública e interés social.

2. Los elementos catalogados deberán ser conservados por sus propietarios, mediante la realización de obras tendentes a su adecuada conservación conforme a la legislación Urbanística y de Protección del Patrimonio.

3. También implica la declaración como fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados a tales edificios (cables, marquesinas, rótulos, muestras, banderines, toldos, palomillas, postes,...), que deberán retirarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las Normas, pasado el cual podrán ser retirados por el Ayuntamiento con cargo a las compañías, empresas o personas responsables de cada instalación.

4. También obliga a los propietarios de las piezas catalogadas a realizar las obras requeridas en estas Normas de conservación y mantenimiento para garantizar incluso la total seguridad estructural de la misma, así como les confiere el derecho de recibir todas aquellas ayudas económicas y financieras que pudieran disponerse por los órganos de la Administración, en lo que pueda corresponderles en función de lo previsto en tales disposiciones.

5. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según al artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio, y el artículo 334 del Código Civil.

6. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un «hallazgo con motivo de obras», según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

7. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieron lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento.

8. Para aquellos casos de edificaciones incluidas en el Catálogo donde no ha sido posible una inspección interior, será preceptivo realizar dicha inspección como condición previa a la concesión de cualquier licencia para comprobar la existencia de elementos de valor no expresados en su ficha, pudiendo dar lugar a la modificación de la misma, subida de nivel de protección o adición de una nueva ficha de catálogo, previo informe favorable de la Administración Cultural competente, que tendrá que dar el visto bueno sobre la ficha enteramente cumplimentada.

9. Las obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, incluidas las obras menores, se ajustarán a los términos previstos en la Normativa del PGOU.

10. Con la edificación se protege a la vez la parcela en la que se ubica y que, en virtud de ello, se considera indivisible.

11. Las infracciones derivadas del incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones que se establecen en la legislación urbanística y de protección del patrimonio.

#### Sección 2.ª Niveles de protección

##### Artículo 10.4.4. Niveles de protección.

El PGOU distingue cuatro tipos de elementos de interés diferenciados a los efectos de aplicación de su régimen, niveles de protección y condiciones de intervención.

##### a. Nivel de Protección Especial (Grado N I).

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección tienen valores que por sus cualidades arquitectónicas, históricas y artísticas, por su valor conmemorativo respecto al entorno humano en que se inserta y por ser referente constante en el paisaje urbano y rural del municipio, han de ser protegidos con rigor. Deberán, por tanto, mantenerse sus características morfológicas, estructurales y tipológicas con integridad, y aquellos elementos singulares arquitectónicos y artísticos que forman parte del conjunto protegido.

##### b. Nivel de Protección Global (Grado N II).

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por su valor arquitectónico e histórico-artístico y por el valor representativo en el entorno urbano y rural en el que se inserta, ya que la presencia de elementos singulares arquitectónicos u ornamentales en ellos los hace identificables en el mismo.

Se protegerán las características morfológicas, estructurales y tipológicas de los mismos, de manera que se conservarán los valores descritos anteriormente.

##### c. Nivel de Protección Parcial (Grado N III).

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan porque su valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los incluidos en los niveles anteriores pero que por sus características arquitectónicas singulares, por su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

##### d. Nivel de Protección Ambiental (Grado N IV).

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por presentar valores arquitectónicos que ayudan poderosamente a la conformación del paisaje urbano y rural, así como su pertenencia a tipología protegible o su articulación en la trama urbana. Ello obliga a controlar las intervenciones que sobre ellos se planteen.

Los Bienes de Interés Cultural declarados, en vías de declaración o simplemente propuestos, deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general y específico previsto en la vigente Ley de Patrimonio y cualquier tipo de obra o intervención estará sujeta a lo establecido en la misma. Su nivel de protección a los efectos de este Plan es de carácter Especial.

##### Artículo 10.4.5. Definiciones generales sobre las edificaciones protegidas.

1. Por tipología de la edificación se entiende la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.

2. Por envolvente externa se entiende la superficie cerrada de las partes de la edificación en contacto directo con la atmósfera exterior que definen los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos y patios cubiertos con cristalera, toldos o lucernarios).

3. Por estructura interna se entienden las estructuras resistentes, que puedan ser portantes y sustentantes:

- a. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.).
- b. Estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).
  - i. Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
  - ii. Por añadido se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo; ni que por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, o estructural.

### Sección 3.ª Clasificación de las intervenciones

#### Artículo 10.4.6. Tipos de obras e intervenciones.

Las Obras de que son susceptibles los edificios, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención en el edificio original, tendente a una mayor preservación de sus valores, según la siguiente jerarquía:

1. Conservación.
  - a. Mantenimiento.
  - b. Consolidación.
2. Restauración
  - a. Restauración arqueológica.
  - b. Restauración con recuperación.
3. Rehabilitación.
  - a. Modernización.
4. Reforma.
5. Renovación o Reestructuración
  - a. Reconstrucción integral.
  - b. Sustitución con vaciado interior.
6. Obra de nueva planta.

#### Artículo 10.4.7. Conservación.

1. Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios.

2. Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

a. Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento, incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

b. Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles, en el caso de los monumentos, las obras, sustituciones o refuerzos realizados. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

#### Artículo 10.4.8. Restauración.

1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones que pretendan la reconstrucción de las mismas.

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a. Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc.).

b. Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

#### Artículo 10.4.9. Rehabilitación.

1. Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuados al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

2. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse dos tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original, según su incidencia mayor o menor en él y aproximándose a las técnicas de la restauración con recuperación o la reestructuración parcial sin vaciado:

a. Modernización que, además de las obras propias de la restauración, permite las siguientes intervenciones combinadas:

- Redistribución, o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.
- Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces que no afecten a la estructura portante.

- Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.
  - En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando «testigos», cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.
  - Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.
  - Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada Caso se autorizase por las Normas un Aprovechamiento complementario, bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de la parcela, o bien por el aumento de pisos, entre-plantas o buhardillas en el edificio existente.
- b. Reforma, que además de las obras anteriores, permite la creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente (5 del punto anterior).

#### Artículo 10.4.10. Renovación o Reestructuración.

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación de un espacio y volúmenes interiores del edificio existente, incluyéndose la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras internas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores y a sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.

Dentro de las obras de reestructuración se pueden distinguir:

a. Reestructuración integral, caso extremo de edificio catalogado en categoría I o II grado, pero en ruina inminente o de hecho que, debiendo ser o habiendo sido demolido en parte o en su totalidad, deberá reconstruirse fidedignamente en todos sus extremos o elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores, aplicándose para su reconstrucción:

- O bien las técnicas científicas de la restauración arqueológica o recuperación integral, en caso de ser conocido documentalmente o haberse levantado el plano de obra para su despiece o demolición cautelar.
- O bien, las técnicas de reproducción y construcción normales con materiales modernos que permitan reproducir fielmente todos los espacios y elementos decorativos conocidos exteriores e interiores o suplir las partes y elementos presumibles del edificio original, sin aumento de volúmenes y superficies ni modificación de su tipología, si bien con las condiciones de habitabilidad modernas.

b. Sustitución o vaciado interior, cuando el interior del edificio no revista especial interés, y su estado sea semiruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación; interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada,



conservando ésta y su primera crujía (por seguridad estructural), sus remates o aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento de mayor rentabilidad, pisos nuevos y ampliaciones, según las Normas particulares de zona lo autoricen, con toda libertad interior a partir de la fachada, como si de obra nueva se tratase.

Artículo 10.4.11. Obras de nueva planta.

Obras, que al no estar vinculadas a condiciones estrictas de conservación material de un edificio preexistente, se ajustarán a las condiciones generales de la edificación recogidas en el Título 3 de las presentes Normas, así como, según su estado de conservación y ubicación, a las que les correspondiera por ser reestructuración o parte de un conjunto menor o, en general, a las demás condiciones estéticas propias de las Normas particulares de zona del Planeamiento.

Sección 4.ª Compatibilidad de las intervenciones según grados de protección

Artículo 10.4.12. Proyectos de obra.

Para todos los niveles de protección será preceptivo, en el momento en que los propietarios soliciten licencia de obra, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado por la Administración Tutelar.

Artículo 10.4.13. Régimen de licencias en los BIC, catalogación específica o genérica y perímetros de afección propuestos.

1. En virtud de lo establecido en los artículos 19 y 23 de la LPHE y en los artículos 33 a 39 de la LPHA, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica o genérica, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a los perímetros de afección propuestos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

Artículo 10.4.14. Documentación para la información del edificio.

1. Para una más perfecta información de cada edificio los documentos que podrán exigirse variarán según el Grado con arreglo al siguiente listado:

a. Planos de información del estado actual que constarán de:

- Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1:100.
- Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1:100.
- Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1:100.
- Planos de las zonas libres, jardines o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc.) a escalas 1:100 a 1:50.
- Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escalas 1:200 a 1:100.
- Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

b. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras etc., así como el alzado de los edificios contiguos en la misma manzana y perspectivas

de la calle en que se encuentre con dibujos expresivos del análisis formal y efectos de perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etc.).

2. Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y consecuencias espaciales y funcionales de los mismos.

Artículo 10.4.15. Intervenciones compatibles en edificios catalogados.

1. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación, referidas en las presentes siempre compatibles con el edificio y después de cualquier otra intervención.

2. En todo edificio catalogado en cualquier Grado, o no catalogado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al Grado o categoría precedente en orden de mayor a menor conservación según estas Normas y el tipo de intervenciones recogidas en las presentes Normas, y en ciertos casos justificados por la inspección, investigación y examen científico del edificio, podrán imponerse obras necesarias propias del Grado precedente, incluso impedirse, razonadamente ciertas obras de intervención degradantes de sus condiciones, que fuesen autorizadas o posibles en el mismo Grado en que estuviese catalogado.

3. La catalogación de edificios y elementos patrimoniales, recogida en este planeamiento con arreglo al Grado que se asigna a cada edificio, no confiere, por principio, el derecho al propietario a realizar todas las obras e intervenciones que se contemplan como compatibles con su Grado, dependiendo de la información preceptiva, referida en los artículos precedentes de este Capítulo la determinación de las obras admisibles.

Artículo 10.4.16. Intervenciones en edificios de Protección Especial (Grado N I).

1. Las obras necesarias serán las precisas de conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración arqueológica, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

2. Solo se permitirán como admisibles obras sociales justificadas de recuperación, modernización o incluso reconstrucción integral, según cada edificio y estado de sus elementos o parte; siendo recomendable estas últimas intervenciones y el uso activo del mismo cuando su mal estado y función urbana lo requieran para garantizar su conservación.

3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

4. Los documentos exigidos serán todos los indicados en el artículo 10.4.14. extremando su elaboración y su obtención de historia gráfica, en archivos, bibliotecas y museos.

5. Se prohibirán expresamente, las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

6. En aquellos casos en que el inmueble esté afectado por la declaración de BIC, se estará a lo dispuesto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 10.4.17. Intervenciones de edificios de Protección Global (Grado N II).

1. Las obras necesarias serán las precisas de conservación y restauración (arqueológica y con recuperación), con rehabilitación, incluida modernización y reforma en los casos que proceda.

00183205

2. Sólo se permitirán como admisibles obras parciales, según cada edificio y el estado concreto de sus elementos o partes, tendentes a la rehabilitación y la reconstrucción integral del edificio.

3. Los usos admisibles y la documentación serán como los contenidos en el Grado I precedente, si bien puede flexibilizarse en cuanto al uso si con él se beneficia la conservación del edificio.

4. Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento o espacio catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

5. En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados, las obras cuyo fin sea la restauración, de entre las tipificadas, es decir, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición de todas las demás. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

6. Se prohibirán asimismo expresamente, las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

7. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

8. Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento competente en la materia.

#### Artículo 10.4.18. Intervenciones de edificios de Protección Parcial (Grado N III).

1. Las obras necesarias serán las precisas de rehabilitación, incluida modernización y reforma, con las de renovación o reestructuración en los casos que proceda.

2. Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección, las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente con anterioridad a la concesión de la licencia.

3. Al igual que para los elementos catalogados en grado de Protección Global, para éstos se prohibirá expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

4. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para la Protección Global.

5. Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambio de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio con anterioridad a la concesión de licencia.

Artículo 10.4.19. Intervenciones en edificios de Protección Ambiental (Grado N IV).

1. Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

2. Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental, se permitirán, de entre las obras tipificadas en el correspondiente apartado, las de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento, autorizadas para el grado de Protección Parcial, así como las de renovación o reestructuración.

3. Asimismo se permitirán las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de la parcela contraria a la ampliación solicitada.

4. La ordenanza de la zona en que se halla, concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

5. Los bienes catalogados con Protección Ambiental, podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

6. Se considerarán excepcionales las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico, previo a la concesión de licencia.

7. Se autorizarán asimismo con carácter excepcional y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

8. La documentación será la del artículo 10.4.14, pudiendo eximirse la referida a los planos del apartado IV. Las obras serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de otros expertos convocados al efecto.

9. En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado, el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este Grado.

10. En el caso de aplicación del grado de protección ambiental en elementos etnológicos ésta se aplicará sobre los elementos singulares que se definan (prensas, fraguas, molinos, etc.). Esta protección se extenderá sobre el inmueble que los alojen cuando así quede expresado en la catalogación.

11. En el caso de aplicación del grado de protección ambiental en elementos urbanísticos se entenderá como las medidas necesarias tendentes a conservar las características físicas, volumétricas y materiales que definen dichos espacios. Esta protección se extenderá al mantenimiento de elementos vegetales y arbóreos, materiales de urbanización, mobiliario urbano, y ordenación.

Artículo 10.4.20. Afección de la edificabilidad en las intervenciones para la protección del patrimonio.

1. En cualquiera de las obras de intervención que se lleven a cabo en edificios catalogados de Grado I y II, de protección especial y global, no será necesaria para la

concesión de licencia la aplicación de las Normas particulares de zona aún cuando su edificabilidad resulte superior a la del aprovechamiento definido por la Norma.

2. En las obras de intervención que se lleven a cabo en edificios Catalogados de Grado II de protección global, cuando la edificabilidad actual sea inferior al permitido en parcelas colindantes, si procede y así se hace constar en Catálogo, se admitirá la ampliación del volumen existente hasta el que admite la Norma particular de zona y Ordenanza Gráfica que lo afecte.

3. La ocupación de las parcelas correspondientes a edificios catalogados con protección integral o estructural será la existente.

4. En caso de ruina de un inmueble catalogado, sobrevenida por dejación del deber de conservación, la edificabilidad permitida para el caso de obra nueva será la menor entre la fijada por la ordenanza de zona o normativa y la correspondiente al inmueble preexistente.

5. Toda intervención que implique demolición deberá considerarse como obra de nueva planta, sujeta a la Ordenación de parcela y, en su caso, a la reconstrucción integral de lo demolido.

#### Artículo 10.4.21. Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en la Ficha específica de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que recomienda y/o prohíbe algunos usos específicamente.

2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

#### Artículo 10.4.22. Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes normas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano Ordenación del Plan General.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que no sean originales del edificio, como criterio general podrán ser eliminadas o sustituidas en su caso, y según lo dispuesto en la fichas de Catálogo correspondiente.

3. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo será de aplicación en la primera crujía desde las alineaciones exteriores.

#### Artículo 10.4.23. Condiciones estéticas de edificación.

El Ayuntamiento promoverá la eliminación progresiva de aquellos elementos que distorsionen o alteren los valores del núcleo.

#### Artículo 10.4.24. Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido, siempre que no sean contradictorias con la protección del edificio catalogado.

## CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

### Sección 1.ª Disposiciones generales

#### Artículo 10.5.1. Aplicación y responsabilidades.

1. El régimen de protecciones que se regulan en este capítulo atañen a todo el término municipal que contenga o pueda contener elementos a los que este capítulo se refiere.

2. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones que se establecen en este capítulo corresponde al Ayuntamiento y organismos competentes, que deberán,

por tanto, denegar o condicionar las licencias de obras que se opongan a la regulación siguiente. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento.

#### Artículo 10.5.2. Protección de yacimientos arqueológicos.

1. En caso de detectarse indicios sobre la existencia de restos arqueológicos, por razón del inicio de una obra u otra circunstancia, los particulares o el Ayuntamiento deberán notificarlo a la Delegación Provincial de Cultura antes de 24 horas, la cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés o importancia del hallazgo, decidiendo al respecto.

2. En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será preciso, previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de Cultura, la cual decidirá en función de los hallazgos, su anotación, acotación de su ámbito, en su caso modificación del proyecto técnico, o expropiación si la naturaleza de los descubrimientos lo requiere.

3. A efecto de que los legítimos intereses de la propiedad no resulten perjudicados, el ayuntamiento informará previamente a los promotores de las características que deberá tener su actuación, y establecerá garantías jurídicas suficientes frente a la propiedad del posible patrimonio arqueológico y su conservación. Todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones o compensación a que hubiera lugar.

#### Artículo 10.5.3. Hallazgos casuales de carácter arqueológico.

1. Cualquier ciudadano, empresa, persona física o jurídica que tenga conocimiento de la aparición de restos arqueológicos de manera casual debe notificarlo de forma inmediata a la Delegación Territorial de Cultura o al Ayuntamiento en cuyo término se haya producido el hallazgo. Esta obligación corresponde de forma específica y solidaria a los descubridores, directores de obras, empresas o promotores.

2. En consonancia con el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía se establece un plazo de 24 horas para dicha comunicación, sean motivo de obras o por otra causa. En el segundo caso el Ayuntamiento dispondrá de cinco días para dar traslado de aviso a la Consejería.

3. La Consejería de Cultura, en concreto el Director General de Bienes Culturales, o el Alcalde del municipio afectado podrán ordenar la paralización inmediata de los trabajos por el plazo máximo de un mes. Esta paralización no conlleva indemnización, y deberá notificarse a la Delegación Territorial de Cultura en un plazo de cuarenta y ocho horas.

4. En el plazo de paralización la Consejería de Cultura podrá ordenar las excavaciones de urgencia pertinentes, quedando facultada para poder ampliar el plazo de paralización.

5. Respecto a los hallazgos arqueológicos casuales de carácter mueble, y en base al Decreto 19/1995, de 7 de febrero, de Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico de Andalucía:

a. Los descubridores están obligados a comunicar el hallazgo a la Administración competente en un plazo de 24 horas.

b. Los descubridores deben conservar el hallazgo, evitando cualquier tipo de intervención en el mismo. Cuando esto no sea posible, deberán conservarlo en un lugar adecuado.

c. Deberán poner el hallazgo a disposición de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.

d. La legislación vigente establece que son objetos de dominio público, no obstante, el descubridor puede tener derecho a un premio en metálico en base a la regulación vigente sobre protección y fomento del patrimonio histórico.

## Sección 2.ª Zonas de Protección Arqueológica

Artículo 10.5.4. Zonas de protección arqueológica generales.

Se han diferenciado tres grados de zonas arqueológicas.

- a. Zonificación Arqueológica de Grado I o de Protección Integral.
- i. Engloba yacimientos arqueológicos con protección integral, quedando prohibida por el planeamiento cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.
  - ii. Las únicas actividades que se permiten son la investigación arqueológica y aquellas que tengan como único objetivo la conservación y la puesta en valor del yacimiento.
  - iii. Cualquier actividad a realizar en los yacimientos con protección integral o aquellos que sean Bien de Interés Cultural se llevará a cabo por los procedimientos que se establecen en el artº 33 de la Ley 14/ 2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. En cualquier caso, cualquier intervención arqueológica se ajustará a lo señalado en el Decreto 168/ 2003, de 17 de junio, por el que se aprueba y desarrolla el Reglamento de Actividades Arqueológicas (B.O.J.A. nº 134, de 15 de julio de 2003), o legislación de aplicación vigente.
  - iv. Esta categoría de yacimientos comprende:
    - Yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC).
    - Los yacimientos en proceso de incoación de expediente para su declaración como BIC.
    - Los yacimientos sin declaración legal expresa de BIC aunque sí recomendada, como exponentes de gran interés en un periodo histórico o tipología del lugar emblemático, a establecer por el propio Planeamiento en colaboración con los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de Cultura.
- b. Zonificación Arqueológica de Grado II o de Protección Preferente.
- i. Engloba, fundamentalmente, a los yacimientos arqueológicos inventariados en la cartografía arqueológica obrante en esta Delegación Provincial de Cultura. Estos lugares resultan conocidos en las bibliografías científicas o detectadas a través de materiales o restos estructurales en superficie, que permita determinar la existencia probada de restos arqueológicos.
  - ii. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en la Zona de catalogación, resulta preceptivo un Informe Arqueológico Negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeos arqueológicos previos.
  - iii. Este tipo se aplica fundamentalmente en los casos urbanos delimitados como yacimiento arqueológico y en las áreas delimitadas con evidentes vestigios de yacimiento oculto sitas en el suelo urbanizable o no urbanizable.
  - iv. De forma previa a la obtención de la Licencia de obras, se acometerán los oportunos sondeos, cuyos resultados, positivos o negativos (según valoración de la Comisión Provincial de Patrimonio a tenor del informe arqueológico derivado y emitido.
  - v. Por el técnico arqueólogo responsable de los trabajos), dependerá la concesión o no de la misma por parte de los Servicios Municipales correspondientes.
  - vi. La redacción y tramitación de los correspondientes proyectos de sondeos, normalmente bajo la fórmula de intervenciones preventivas o puntuales, al igual que la puesta en práctica de los mismos, se llevará a cabo por los procedimientos que se establecen en el Decreto 168/ 2003, de 17 de junio, por el que se aprueba y desarrolla el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de julio de 2003), o legislación de aplicación vigente.
  - vii. En caso de que los sondeos arrojen resultados positivos con la documentación de restos estructurales arquitectónicos o paquetes sedimentarios arqueológicos asociados a estructuras, y de forma anterior a su consolidación, el Ayuntamiento

- podrá conceder licencia de construcción, siempre que el proyecto de obras contemple la debida protección o integración de las estructuras y depósitos descubiertos. Esta resolución deberá seguir los criterios y parámetros que dictaminen los servicios técnicos de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deporte de la Comisión Provincial de Patrimonio.
- viii. Ocasionalmente, cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados ofrezcan gran interés por su valor monumental, científico, didáctico, expositivo o por poseer un carácter de elemento único, éstos pasarán a ocupar un grado superior en la escala de protección (Integral o Grado 1).
- ix. En caso de sondeo negativo, la parcela quedará libre de trabas en el orden arqueológico, pudiendo el Ayuntamiento conceder la licencia de construcción definitiva, siempre previo dictamen de los servicios Técnicos de la Delegación Provincial de Cultura
- c. Zonificación Arqueológica de Grado III o Protección Normal.
- i. El grado 3 de las zonificaciones arqueológicas adoptadas engloba a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos, según establecen en art. 47 de la Ley 14/ 2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- ii. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o superficial, la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier cita bibliográfica pudiesen indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias o cautelares.
- iii. En las zonas de este tipo, se efectuará una labor de control arqueológico previo o simultaneo a todo movimiento de terreno, estando prohibido por la legislación vigente que éstos se realicen sin el seguimiento presencial de un técnico arqueólogo.
- iv. Si durante las labores de control de movimiento de tierras, el técnico arqueólogo responsable de los trabajos observara estructuras arqueológicas, depósitos arqueológicos, o los suficientes indicios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela o solar pasaría automáticamente a la consideración de zona de sondeos, aplicándosele la normativa correspondiente.
- v. En el supuesto de que el control arqueológico resulte infructuoso, aportando resultados claramente negativos, el solar o los terrenos afectados quedarán libres de servidumbre o cargas patrimoniales de este tipo.
- vi. Estos controles arqueológicos de movimientos de tierras se regulan en el art. 3.e del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o legislación de aplicación vigente.

### Sección 3.ª Intervenciones en el Patrimonio Arqueológico

#### Artículo 10.5.5. Definición de Suelo Privado y Espacio Público.

1. Se entiende por suelo privado, el sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter privado o público de su propiedad y que así es reconocido como tal en el planeamiento vigente.
2. Se consideran espacios públicos, los viarios, calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad públicos. No se incluyen aquí, por tanto, los restantes suelos dotacionales.

#### Artículo 10.5.6 Clases de intervenciones arqueológicas.

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección en la presente normativa, se establecen las siguientes clases de intervenciones arqueológicas:



a. Excavación arqueológica extensiva. Es aquella intervención realizada con medios manuales en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción, científicamente controlada, de los vestigios arqueológicos o paleontológicos. La clase de intervención no condiciona la profundidad. Se podrán usar medios mecánicos si fuere necesario para retirada de depósitos no fértiles o de información agotada.

b. Sondeo arqueológico. Es la intervención realizada con medios manuales en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión (3 x 2 m como mínimo), con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Salvo causas justificadas se entiende que la finalidad del sondeo estratigráfico es la de agotar el depósito arqueológico hasta su máxima profundidad.

c. Se podrán usar medios mecánicos si fuere necesario para retirada de paquetes de estratos no fértiles.

d. Control arqueológico de movimientos de tierra. Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y la recogida de bienes muebles. El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierras deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierras durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

e. Supervisión arqueológica. En suelo urbano es el reconocimiento visual por técnico arqueólogo de los resultados de los trabajos de cimentación e infraestructuras con objeto de diagnosticar la extensión del yacimiento arqueológico Villamartín. Asimismo se considera supervisión arqueológica en suelo urbanizable y no urbanizable a la observación superficial del terreno al objeto de descartar posibles afecciones sobre sitios arqueológicos no conocidos.

f. Análisis arqueológico de estructuras emergentes. Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble con objeto de reconstruir el proceso edificatorio completo del inmueble o de parte del mismo: estructuras parcialmente conservadas de edificios precedentes, procesos de ampliación y reforma, elementos singulares, sistemas constructivos, etc.

g. Prospección arqueológica. Es la inspección directa y exhaustiva de la superficie del terreno que, efectuada con metodología arqueológica, se realice con el fin de localizar yacimientos arqueológicos y caracterizarlos.

2. Las intervenciones arqueológicas se podrán complementar con otro tipo de actuaciones que, a pesar de no tener un carácter exclusivamente arqueológico, aporten una información amortizable desde esta disciplina: sondeos geotécnicos, prospecciones geofísicas, georadar, fotografía aérea, análisis geomorfológicos...

3. Una misma actuación podrá englobar una o varias clases de las indicadas.

#### Artículo 10.5.7. Ámbitos de aplicación.

1. Las presentes normas de protección arqueológica serán de aplicación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo una diferenciación en cuanto a la protección de acuerdo con la calificación urbanística donde se encuentren las entidades arqueológicas.

#### Sección 4.ª Protección del Patrimonio Arqueológico subyacente en Suelo Urbano

#### Artículo 10.5.8. Suelo objeto de cautela arqueológica.

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa y con el tipo de obra que se vaya a ejecutar:

a. Edificios Catalogados. Además de las intervenciones sobre el patrimonio emergente que les correspondiere, la intervención sobre el subsuelo dependerá de la superficie afectada por remociones de tierra en la parcela, que se excavará en su área y cotas de afección del proyecto de acuerdo con los coeficientes oportunos de la zona donde se encuentre. Dicha actividad deberá integrarse en el Proyecto de Conservación exigido en el artículo 21 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía para los inmuebles que sean inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

b. Sobre parcelas no catalogadas incluidas en los límites de un yacimiento cualquier tipo de obra de nueva edificación que se vaya a realizar, y que afecte al subsuelo, estará cautelada arqueológicamente, dependiendo ésta de la zona donde se encuentre.

c. Se consideran parcelas liberadas de cualquier cautela arqueológica aquellas sobre las cuales la edificación previa se haya construido con una afección completa del sustrato de la parcela y su cota haya agotado la estratigrafía fértil de la zona.

d. Las obras que impliquen una remoción del suelo inferior a 0,50 m de profundidad podrán acogerse a una supervisión arqueológica.

e. En caso de que se produzcan remociones de terrenos no autorizadas, la intervención arqueológica se incrementará en un grado a la que correspondería por zona y se sancionará de acuerdo con las determinaciones de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz.

2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras, una mayor profundidad de las existentes o aparcamientos subterráneos. Se excavará el área y cotas de afección del proyecto de acuerdo con los coeficientes oportunos de la zona donde se encuentre. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

#### Artículo 10.5.9. Grados de protección.

Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen los siguientes grados de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológicos.

1. Grado I. Supone la aplicación del nivel máximo de protección en base a la alta riqueza estratigráfica. Toda afección al subsuelo implicará una investigación y documentación exhaustiva en las áreas y cotas de afección. Podrán existir intervenciones completas de mayor alcance motivadas por criterios de investigación con un proyecto solvente económicamente o por orden del Ayuntamiento en atención a criterios de Especial Interés Arqueológico.

2. Grado II. Este nivel se aplicará en aquellas zonas donde existe menor conocimiento de su potencial arqueológico afectadas en cualquier caso a hipótesis generales con necesidad de verificación y ampliación. Se orienta a documentar suficientemente las secuencias estratigráficas, datos básicos sobre las hipótesis existentes y control sobre hechos desconocidos plausibles. El hallazgo de evidencias arqueológicas de interés conllevaría la reclasificación cautelar hacia el grado superior de protección de aquellas áreas que se consideraran oportunas.

3. Grado III. Este nivel se aplicará en aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos previsibles o hipotéticos debidas a la escasez de documentación de rendimiento arqueológico. El hallazgo de evidencias arqueológicas de interés conllevaría la reclasificación cautelar hacia grados superiores de protección de aquellas áreas que se consideraren oportunas.

#### Artículo 10.5.10. Zonificación.

Tanto el suelo privado cautelado conformado por las manzanas comprendidas dentro del ámbito de aplicación del presente Plan General como los Espacios Públicos cautelados tienen asignados los grados de protección I, II y III según lo reflejado en los planos de Ordenación. La zonificación de cada uno de estos grados y los porcentajes de superficie de excavación arqueológica son susceptibles de modificación por parte de la Consejería de Cultura a tenor de los resultados que se vayan obteniendo, para lo cual deberá notificar al Ayuntamiento cualquier cambio en este sentido para su inclusión en el planeamiento.

#### Artículo 10.5.11. Grado de Intervención en Suelo Privado.

El grado de protección arqueológica estará condicionado por 1) el interés arqueológico de la zona, 2) la superficie intervenida por obras, y 3) la morfología de las parcelas. Por «superficie intervenida por obras» se entenderá aquel área de la parcela que comprende obras de nueva planta u otras que impliquen remociones de tierras.

La intervención arqueológica considerará la morfología de la parcela en función de las distancias de seguridad que han de contemplarse con respecto a sus linderos, sin contemplar en este supuesto a la fachada. Estas distancias se estiman en tres (3) metros con respecto a cada medianera.

##### 1. Parcelas afectadas por el Grado I.

a. Clase de Intervención: Excavación Arqueológica Extensiva; Sondeo Arqueológico y Control Arqueológico de Movimientos de Tierra con las condiciones que más adelante se expresan.

b. Afección en superficie: se seguirán los siguientes parámetros cuya misión es garantizar el rigor de la intervención arqueológica.

c. Solares cuya superficie intervenida por obras sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Sondeo arqueológico que habrá de afectar a una superficie mínima del quince (15) por ciento del área afectada.

d. Solares cuya superficie intervenida por obras sea superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Excavación extensiva que habrá de afectar a una superficie mínima del veinticinco (25) por ciento del área afectada.

e. Afección en Profundidad: En cualquier caso, se efectuará un control de movimientos de tierra para el resto de superficie intervenida por obras no excavada.

f. La intervención arqueológica se desarrollará hasta las cotas de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras cuando se trate de excavaciones arqueológicas extensivas o controles de movimientos de tierra y hasta agotar el registro arqueológico en los sondeos arqueológicos. La intervención arqueológica extensiva ofrecerá en un punto la lectura de la secuencia estratigráfica completa.

##### 2. Parcelas afectadas por el Grado II.

a. Clase de Intervención: Excavación Arqueológica Extensiva; Sondeo Arqueológico, Control Arqueológico de Movimientos de Tierra y Supervisión Arqueológica con las condiciones que más adelante se expresan.

b. Afección en superficie: se seguirán los siguientes parámetros cuya misión es garantizar el rigor de la actividad arqueológica.

c. Solares cuya superficie intervenida por obras sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Sondeo arqueológico que habrá de afectar a una superficie mínima del diez (10) por ciento del área afectada.

d. Solares cuya superficie intervenida por obras sea superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Excavación extensiva que habrá de afectar a una superficie mínima del quince (15) por ciento del área afectada.

e. Afección en Profundidad: En cualquier caso, se efectuará un control de movimientos de tierra para el resto de superficie intervenida por obras no excavada.

f. La intervención arqueológica se desarrollará hasta las cotas de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras, cuando se trate de excavaciones arqueológicas extensivas y controles de movimientos de tierra, y hasta agotar el registro arqueológico, en los sondeos arqueológicos. La intervención arqueológica extensiva ofrecerá en un punto la lectura de la secuencia estratigráfica completa.

3. Parcelas afectadas por el Grado III.

a. Clase de Intervención: Control Arqueológico de Movimientos de Tierra y Supervisión Arqueológica con las condiciones que más adelante se expresan.

b. Afección en superficie: se seguirán los siguientes parámetros cuya misión es garantizar el rigor de la actividad arqueológica.

c. Solares cuya superficie intervenida por obras sea inferior o igual a cuatrocientos (400) metros cuadrados. Supervisión arqueológica.

d. Solares cuya superficie intervenida por obras sea superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados. Control de movimientos de tierra.

e. Afección en Profundidad: La intervención arqueológica se desarrollará hasta las cotas de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras cuando se trate de controles de movimientos de tierra.

Artículo 10.5.12. Grado de Intervención en Espacios Públicos.

El grado de protección arqueológica estará condicionado por 1) el interés arqueológico de la zona, 2) la superficie intervenida por obras, y 3) la morfología de las superficies intervenidas.

Por «superficie intervenida por obras» se entenderá aquella área del espacio público que comprenda obras con movimiento de tierras.

La intervención arqueológica considerará la morfología de las superficies intervenidas diferenciando entre aquellas que permitan la realización de excavación o sondeo arqueológico por disponer de una anchura superior a dos metros y aquellas otras que por disponer de anchuras inferiores solo permitan la realización de control arqueológico de movimiento de tierras o supervisión arqueológica.

1. Espacios públicos afectados por el Grado I.

a. Clase de Intervención: Excavación Arqueológica Extensiva; Sondeo Arqueológico y Supervisión Arqueológica con las condiciones que más adelante se expresan.

b. Afección en superficie: se seguirán los siguientes parámetros cuya misión es garantizar el rigor de la intervención arqueológica.

c. En aquellas obras consistentes en aperturas de zanjas para redes de infraestructuras se llevará a cabo una supervisión arqueológica.

d. En aquellas obras que permitan la realización de excavación extensiva o sondeo, la excavación habrá de ejecutarse sobre una superficie del veinticinco (25) por ciento del área afectada.

e. Afección en Profundidad: La intervención arqueológica se desarrollará hasta las cotas de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras cuando se trate de excavaciones arqueológicas extensivas y hasta agotar el registro arqueológico en los sondeos arqueológicos. En cualquier caso, se efectuará una supervisión arqueológica para el resto de superficie intervenida por obras y en aquellas intervenciones que no incidieren en profundidad superior a 0,50 m. La intervención arqueológica extensiva ofrecerá en un punto la lectura de la secuencia estratigráfica completa.

2. Espacios públicos afectados por el Grado II.

a. Clase de Intervención: Excavación Arqueológica Extensiva; Sondeo Arqueológico y Supervisión Arqueológica con las condiciones que más adelante se expresan.

b. Afección en superficie: se seguirán los siguientes parámetros cuya misión es garantizar el rigor de la intervención arqueológica.

c. En aquellas obras consistentes en aperturas de zanjas para redes de infraestructuras se llevará a cabo una supervisión arqueológica.

d. En aquellas obras que permitan la realización de excavación extensiva o sondeo, la excavación habrá de ejecutarse sobre una superficie del quince (15) por ciento del área afectada.

e. Afección en Profundidad: La intervención arqueológica se desarrollará hasta las cotas de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras cuando se trate de excavaciones arqueológicas extensivas y hasta agotar el registro arqueológico en los sondeos arqueológicos. En cualquier caso, se efectuará una supervisión arqueológica para el resto de superficie intervenida por obras y en aquellas intervenciones que no incidieren en profundidad superior a 0,50 m. La intervención arqueológica extensiva ofrecerá en un punto la lectura de la secuencia estratigráfica completa.

3. Espacios públicos afectados por el Grado III.

a. Clase de Intervención: Control Arqueológico de Movimientos de Tierra y Supervisión Arqueológica con las condiciones que más adelante se expresan.

b. Afección en superficie: se seguirán los siguientes parámetros cuya misión es garantizar el rigor de la actividad arqueológica.

c. En aquellas obras cuya superficie intervenida por obras sea inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados. Supervisión arqueológica.

d. Solares cuya superficie intervenida por obras sea superior a cuatrocientos (401) metros cuadrados. Control de movimientos de tierra.

e. Afección en profundidad: La intervención arqueológica se desarrollará hasta las cotas de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras.

#### Sección 5.ª Protección del Patrimonio Arqueológico subyacente en Suelo Urbanizable y No Urbanizable

Artículo 10.5.13. Suelo objeto de cautela.

Es objeto de protección arqueológica todo aquel suelo urbanizable o no urbanizable delimitado en el presente Plan General como entidad arqueológica, ya sea este de titularidad pública o privada. Las entidades arqueológicas inventariadas se relacionan en el documento Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y grafiados en el Plano de Ordenación de Afecciones y Ámbitos de Protección.

Artículo 10.5.14. Grados de protección.

1. La premisa básica establecida por la Consejería de Cultura en cuanto a las determinaciones de actividades, usos y aprovechamientos para yacimientos arqueológicos es que a escala general, la mejor forma de conservación del Patrimonio Arqueológico es su no-afectación, ni siquiera por intervenciones arqueológicas. No obstante, ante el estado de conservación previsible de las entidades arqueológicas en el término municipal, para la implementación de esta no afectación se hace necesario graduar esa premisa básica en función de la entidad e interés de los distintos sitios, ya que muchos de ellos pueden no contener y a estructuras bajo rasante. En este sentido se puede señalar que la mayor parte de los sitios arqueológicos del término pueden definirse como Áreas de intervención arqueológica y posible remoción de restos, en las que mediante prospecciones intensivas, prospecciones geofísicas y/o sondeos previos pudiera determinarse la conveniencia o no de proseguir con actuaciones arqueológicas de mayor incidencia o replantear una extensión diferente para los límites observados de cada entidad arqueológica. Otras entidades pueden definirse como Áreas de Integración de Elementos Arqueológicos, es decir, zonas de conservación preferente en las que podrían efectuarse actuaciones arqueológicas de investigación que prevean su integración y puesta en valor, tales como análisis arqueológicos de paramentos u otras intervenciones.

2. En consecuencia se establecen como medio de protección del Patrimonio Arqueológico distintos grados de protección de las entidades arqueológicas existentes en Villamartín de acuerdo con su presunto estado de conservación, la densidad de los

materiales arqueológicos hallados en superficie, su entidad o dimensiones históricas posibles y su interés considerando diversos puntos de vista (singularidad histórica, posicionamiento estratégico geográfico, económico y social, potencialidad para su puesta en valor...), tanto históricos como presentes. Estos grados se refieren tanto a los sitios arqueológicos como a las unidades arqueológicas y se caracterizan de la siguiente manera:

a. Grado I. Protección Integral. Supone la implementación del nivel máximo de protección. Se aplica a los yacimientos arqueológicos y unidades arqueológicas que presentan un mejor estado de conservación y manifiestan un importante interés para la investigación científica y la divulgación de sus contenidos. Se trata de entidades de gran singularidad histórica que pueden conservar elementos arqueológicos emergentes. Los estudios arqueológicos en estas áreas deberían quedar supeditados a la realización previa de prospecciones intensivas y/o prospecciones geofísicas y quedar enmarcados dentro de un proyecto general de investigación o revalorización.

El estudio de las unidades arquitectónicas existentes en estas áreas debiera contemplar el análisis arqueológico de sus paramentos.

b. Grado II. Protección Global. Supone la implementación de un alto nivel de protección. Se aplica a los yacimientos arqueológicos y unidades arqueológicas que presentan evidencias suficientes para presuponer la existencia de estructuras y contenidos arqueológicos de interés para la investigación científica, aunque requieren de verificación y ampliación de su conocimiento. Los estudios arqueológicos en estas áreas deberían quedar sujetos a la realización previa de prospecciones intensivas y/o prospecciones geofísicas al objeto de reconocer las superficies libres de riesgo y las de fertilidad arqueológica. Estos estudios se podrían complementar con la realización de excavaciones arqueológicas prospectivas para determinar el estado de conservación del yacimiento y su potencial investigativo y de revalorización. En casos excepcionales, en los que los resultados fueran negativos, se podría permitir la liberación parcial del área protegida, en cuyo caso se requeriría la realización de controles arqueológicos de movimientos de tierras de las áreas liberadas. Los yacimientos pueden contener unidades arqueológicas de grado superior. El estudio de las unidades arquitectónicas existentes en estas áreas debiera contemplar el análisis arqueológico de sus paramentos.

c. Grado III. Protección Simple. Supone la implementación de un nivel de protección inferior. Se aplica a los Lugares de Indicios Arqueológicos que presentan actualmente gran incertidumbre sobre la existencia de contenidos arqueológicos subyacentes. Los estudios arqueológicos en estas áreas deben orientarse hacia la documentación de los restos arqueológicos que pudieran aparecer, para lo cual se deben arbitrar las medidas de protección oportunas y evitar su afección durante el transcurso de las obras: realización de prospecciones arqueológicas intensivas, complementadas con sondeos y posible ampliación de las superficies de excavación; en caso de hallazgos de interés se plantearía su incorporación a un nivel superior de protección, en cuyo caso le serían de aplicación las medidas propias del grado correspondiente. Si los resultados de los sondeos fueran negativos debieran realizarse, no obstante, controles arqueológicos de movimientos de tierras en el resto de las superficies afectadas por las obras.

Artículo 10.5.15. Regulación de los usos y actividades en las entidades arqueológicas.

1. Como vehículo para la correcta protección de las entidades arqueológicas, así como mecanismo de seguridad jurídica para los titulares de derechos en relación a las zonas delimitadas, se establecen unos usos característicos autorizables y prohibidos acordes con cada grado de protección señalado, que se resumen en la siguiente tabla.

2. En ella se propone una gestión de las medidas correctoras a cargo de los servicios técnicos municipales, que debieran ser resueltas por la Consejería de Cultura en tanto que se procede a su creación.

**SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR RAZONES ARQUEOLÓGICAS USOS PERMITIDOS  
Y PROHIBIDOS PARA CADA GRADO**

ACTUACIONES	GRADO	GRADO	GRADO
	1	2	3
Vertidos de residuos o instalación de vertederos	0	0	1
Actividades mineras con movimientos de tierra	0	0	1
En general: Actividades cuya ejecución implique grandes movimientos de tierra en las superficies de las EA (que afecten a más del 20% de su superficie)	0	0	1
Puestos, cobertizos o instalaciones relacionadas con la caza	0	0	1
Nuevos vallados no relacionados con la EA	0	0	2
Reclasificación del Suelo en el Planeamiento de No Urbanizable a Urbanizable	0	1	1
Instalaciones Industriales	0	1	1
Nuevas redes de Infraestructura	0	1	1
Dispersiones y acumulaciones de tierra	0	1	2
En general: Actividades cuya ejecución implique escasos movimientos de tierra en las superficies de las EA (que no afecten a más del 20% de su superficie)	0	1	2
Publicidad o símbolos no relacionados con la EA	0	1	2
Introducción de nuevos sistemas de riego	0	1	2
Construcción aislada de nueva planta	0	1	2
Actuaciones de Investigación y Restauración	1	1	1
Uso de detectores de metal	1	1	1
Cambio de cultivo	1	1	1
Sondeos geológicos o de aguas subterráneas	1	1	2
Explotaciones forestales	1	1	2
Reparcelaciones y concentraciones parcelarias	1	2	2
Obras paisajísticas	1	2	2
Nuevo sistema de riego, abastecimiento o desagüe sin remociones de suelo	2	2	3
Actuaciones para el mantenimiento de la red viaria existente	2	2	3
Actuaciones para el mantenimiento del sistema de riego actual	2	2	3
Actuaciones para el mantenimiento de cultivos actuales	2	2	3

0: Prohibido;

1: Requiere autorización de la Consejería de Cultura;

2: Requiere autorización de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal (o Supramunicipal) si existe;

3: Permitido.

3. Las solicitudes de autorización de obras ante la Consejería de Cultura se realizarán al objeto de delimitar por parte de personal técnico arqueólogo las áreas libres de riesgo para los yacimientos arqueológicos, en las cuales pudieran realizarse total o parcialmente las obras planteadas. En las zonas en las que los resultados de los estudios confirmen la existencia de yacimiento estas obras quedarán prohibidas, a excepción de las actuaciones de investigación y restauración. A partir de los resultados de esta intervención, la Consejería de Cultura se pronunciará acerca de las actuaciones a realizar para la mejor preservación de los bienes arqueológicos documentados.

4. En los suelos clasificados como Urbanizables será necesario, previo a la aprobación del instrumento urbanístico que desarrolle el suelo en cuestión, la realización de una intervención arqueológica que acote con precisión los límites de las entidades arqueológicas incluidas en el Catálogo y, al mismo tiempo, evalúe su cronología y características físicas. En las zonas en las que los resultados de los estudios confirmen la existencia de yacimiento sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. A partir de los resultados de cada intervención, la Consejería de Cultura se pronunciará acerca de las actuaciones a realizar para la mejor preservación de los bienes arqueológicos documentados.

5. En el conjunto del término municipal no delimitado como entidad arqueológica las obras que impliquen cambios de uso con remociones de tierras deberán contar con una

00183205

supervisión arqueológica previa de reconocimiento que mediante un informe diagnóstico permita la exclusión del riesgo de afección.

6. Las Zonas Arqueológicas que sean declaradas BIC o se inscriban específicamente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, se regirán por lo dispuesto en sus instrucciones particulares, de acuerdo con la Ley 16/1985 y la Ley 14/2007.

#### Sección 6.ª Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente

##### Artículo 10.5.16. Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente.

1. Los edificios que, por su importancia histórica y artística sean susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica, deberán contar con un análisis arqueológico de sus estructuras emergentes cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la actividad arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edificatoria.

2. Los resultados de la investigación podrán condicionar el proyecto de obras en el sentido de la conservación o puesta en valor de elementos estructurales, soluciones decorativas, etc.

3. El análisis arqueológico de estructuras emergentes atenderá al:

- Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra.
- Apertura de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
- Vigilancia arqueológica de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
- Cualquier análisis y vigilancia que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

4. Los inmuebles objeto de esta cautela específica son: Castillo de Matrera, Torre Ferrovieja, y Dolmen de Alberite.

#### Sección 7.ª Criterios de conservación

##### Artículo 10.5.17. Criterios de Conservación.

1. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

a. Documentación y levantamiento de las estructuras. Se aplicará a aquellas intervenciones que tras la documentación y análisis arqueológico no presenten conjuntos o estructuras de interés para su conservación, si bien pueden contener elementos aislados que por su valor histórico o artístico deban ser extraídos para su posterior estudio y exposición museística.

b. Conservación bajo cubierta. Se aplicará a aquellos restos que a pesar de su elevado interés histórico, no reúnan suficientes condiciones como para ser expuestos, bien porque su conservación sea fragmentaria o precaria dificultando su correcta interpretación o, simplemente, porque no detecten una capacidad expositiva a pesar de su importancia científica. En este caso se sobreentiende la consolidación de los mismos, protección y una adecuada cobertura. Ello no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos de interés si fuere el caso.

c. Conservación e integración con uso público. Se aplicará a aquellos restos que reúnan las condiciones de relevancia histórica para el conocimiento de Villamartín o su Término, estado de conservación adecuado y capacidad informativa e interpretativa suficiente para el futuro uso y disfrute público. En este caso se sobreentiende la consolidación y restauración si fuere necesario así como la protección de los mismos. En cualquier caso se deberán asegurar los mecanismos de libre acceso para su contemplación.



2. El especial interés de los hallazgos arqueológicos puede aconsejar la modificación de los proyectos arquitectónicos para la adaptación adecuada de la cimentación. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social.

3. Se entenderán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables para disfrute público aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles y/o un buen estado de conservación general con independencia de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

4. En el caso de aparición de elementos de interés en estructuras emergentes se considerará la documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de rehabilitación o la integración en el diseño de la edificación. Ello no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos de interés si fuere el caso, para lo cual deberá contarse con la aprobación de la Consejería de Cultura.

5. El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial.

#### Sección 8.ª Procedimiento administrativo para la realización de actividades arqueológicas

##### Artículo 10.5.18. Régimen de Autorización.

1. El desarrollo y metodología de las actividades arqueológicas será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso en tanto que no se constituya una Oficina Técnica de Arqueología para la gestión del patrimonio arqueológico local cuyas competencias deberán ser aprobadas por aquella.

2. Las actividades arqueológicas serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

3. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), al cual deberán atenerse.

4. La autorización correspondiente a la actividad arqueológica se solicitará a la Consejería de Cultura mediante proyecto suscrito por técnico arqueólogo competente en los términos exigidos por la normativa vigente. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

5. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal también podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

6. El técnico arqueólogo hará entrega a los servicios técnicos del Ayuntamiento, y en los plazos requeridos, de una copia de la documentación exigida por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura en conformidad con el Reglamento de Actividades Arqueológicas: «Memoria preliminar» en el plazo de un mes; «Inventario detallado de los materiales encontrados» en el plazo de 2 meses y «Memoria de la actividad arqueológica» en el plazo de 1 año. Además de los requisitos establecidos será condición indispensable para la tramitación de una nueva autorización para dirigir una intervención arqueológica en el ámbito del presente Plan, el haber hecho entrega de los correspondientes informes y memorias señalados en los apartados anteriores en los plazos fijados para cada uno de los documentos.

7. Para las parcelas afectadas por Supervisión Arqueológica se deberá emitir un «Informe diagnóstico» por técnico arqueólogo al término de la ejecución de las labores que afectaren al subsuelo de la parcela o espacio público objeto de actuación, o en su transcurso en caso de constatación de hallazgos de interés arqueológico, en cuyo caso se someterán al régimen de hallazgo casual. El informe recogerá aquellas observaciones

que pudieren revestir rendimiento arqueológico al objeto de precisar la delimitación del yacimiento arqueológico y serán evaluadas por la Consejería de Cultura. Los servicios técnicos municipales estarán facultados para la supervisión y evaluación de estos trabajos en caso de constituirse la Oficina Técnica de Arqueología, debiendo remitir las conclusiones a la Consejería de Cultura.

8. En función de los resultados de la intervención arqueológica, la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados, tales como la elevación del grado de protección de la entidad arqueológica a un grado superior.

9. Tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados, a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

10. En el caso de la adopción de medidas de conservación sobre un hallazgo de interés cuya naturaleza, extensión y características imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (Estudio de Detalle o Plan Especial).

11. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

## CAPÍTULO 6. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

### Sección 1.ª Disposiciones generales

#### Artículo 10.6.1. Objeto.

1. El objeto de la presente normativa es la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Etnológico y Etnográfico y su relación con el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes etnológicos del Término Municipal de Villamartín.

2. Es un patrimonio de difícil definición, y por tanto, de complicada determinación de normas de conservación, sobre todo, cuando la legislación vigente en materia de patrimonio histórico no estipula directrices específicas, como en el caso del arquitectónico o el arqueológico, sino que remite su protección administrativa a instrumentos de protección.

3. A las dificultades conceptuales de la propia legislación, por los amplios términos en que se define este patrimonio, hay que añadir la escasa experiencia en aplicación de las normas a que está sujeto, lo cual hace más difícil interpretar los tipos de protección e intervenciones que sean apropiadas a la realidad diferencial que concentra este patrimonio.

#### Artículo 10.6.2. Definición de Patrimonio Etnológico.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 46 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 61 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los lugares, bienes y actividades

que alberguen o constituyan formas relevantes de expresión de la cultura y modos de vida propios del pueblo andaluz.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente delimitados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger. Asimismo, se incluyen los lugares que, sin disponer en sí mismos de los valores señalados, contengan bienes muebles que sí los posean, sirviendo así de referente espacial para la protección de los mismos.

#### Artículo 10.6.3. Obligatoriedad.

1. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y II y VI de la Ley 14/2007 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

2. Quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los lugares etnológicos catalogados.

#### Artículo 10.6.4. Ámbitos de aplicación.

Las presentes normas de protección etnológica serán de aplicación en todo el término municipal de Villamartín, sin establecer una diferenciación en cuanto a la protección de acuerdo con la calificación urbanística donde se encuentren las entidades etnológicas.

### Sección 2.ª Protección del Patrimonio Etnológico

#### Artículo 10.6.5. Suelo objeto de cautela etnológica.

1. Las cautelas etnológicas están relacionadas con el nivel de protección arquitectónica asignado al edificio que lo ocupa y con el tipo de obra que se vaya a ejecutar.

2. Los lugares etnológicos inmuebles en los cuales se acometan obras que conlleven el menoscabo de alguna de sus partes integrantes o el cambio de su uso tradicional, deberán documentarse con metodología etnológica por parte de personal técnico cualificado mediante un completo registro planimétrico, gráfico, fotográfico y oral sobre sus características esenciales y la de los agentes que de ellos han hecho uso.

3. Los edificios incluidos en el catálogo de edificios protegidos arquitectónicamente deberán contar con un registro fotográfico y planimétrico completo (interior, exterior, plantas y alzados) cuando las obras proyectadas impliquen su modificación en más del 50% de la superficie construida.

4. El resto de edificios con una antigüedad superior a los treinta años y en especial las del núcleo urbano, deberán contar también con un registro fotográfico y planimétrico completo (interior, exterior, plantas y alzados) previo a su demolición o a la ejecución de obras que impliquen su desaparición en más del 50% de la superficie construida.

5. Los espacios complementarios para el desarrollo de actividades vinculadas con algunos de los lugares etnológicos, tales como caminos o espacios de sociabilidad, no delimitados expresamente mediante coordenadas deberán mantenerse o en su caso sustituirse por otros que permitan el normal desarrollo de la actividad de que se trate. Es el caso de los caminos y espacios de celebración de romerías.

6. La realización de obras o cambio de uso en espacios abiertos que supongan una modificación de las visuales del paisaje circundante a los bienes etnográficos, deberán contar con un estudio etnológico y arquitectónico que determine la idoneidad de las mismas.

7. La disposición de elementos discordantes con la contemplación de las entidades etnológicas, tales como contenedores de basura u otros de carácter similar queda expresamente prohibida.

**CAPÍTULO 7. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO****Sección 1.ª Protección del paisaje urbano****Artículo 10.7.1. Instrumentos para proteger el paisaje urbano.**

1. La conservación de la imagen del núcleo tradicional en el ámbito identificado por el presente Plan General con la zona de Casco Antiguo, al que nos referiremos en este capítulo como «área central», así como la calidad del medio ambiente urbano en del núcleo en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del área central, que quedan recogidas en el Título 9 de estas Normas Urbanísticas.

b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título 9 como parte de las normas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas del núcleo.

c. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d. Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del área central y del medio urbano en general.

**Artículo 10.7.2. Conservación de elementos visibles.**

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

c. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

**TÍTULO 11. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE****CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES****Artículo 11.1.1. Protección del medio ambiente.**

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Residuos sólidos y suelos contaminados
- Vertidos de aguas residuales
- Emisiones atmosféricas
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Contaminación lumínica
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidos en la legislación ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. En tanto se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico del Guadalete-Barbate se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se

aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

3. Para el suelo clasificado como No Urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las condiciones que se establecen en la presente normativa.

#### Artículo 11.1.2. Residuos sólidos y suelos contaminados.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas, y Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas, y demás normativa aplicable.

2. A título orientativo, los vertidos de residuos se clasifican:

a. Los regulados por la Ley GICA:

Cualquier sustancia u objeto del cual su poseedor se desprenda o del que tenga la intención o la obligación de desprenderse, perteneciente a alguna de las categorías que se incluyen en el Anexo de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. En todo caso tendrán esta consideración los que figuren en la Lista Europea de Residuos.

No tendrán la consideración de residuo los objetos o sustancias que se obtengan tras la valorización de los residuos y que se incorporen al ciclo productivo, así como las materias primas secundarias.

b. Los regulados por el Reglamento de Residuos de Andalucía:

i. Residuos domésticos: residuos generados en los hogares como consecuencia de las actividades domésticas. Se consideran también residuos domésticos los similares a los anteriores por su naturaleza y composición, generados en industrias, comercio, oficinas, centros asistenciales y sanitarios de los grupos I y II, servicios de restauración y catering, así como del sector servicios en general.

Se incluyen también en esta categoría los residuos que se generan en los hogares de aparatos eléctricos y electrónicos, ropa y tejidos, pilas, acumuladores, muebles y enseres así como los residuos de construcción y demolición procedentes de obras menores de construcción o reparación domiciliaria.

Tendrán igualmente la consideración de residuos domésticos los residuos procedentes de limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas, los animales domésticos muertos y los vehículos abandonados.

ii. Residuos comerciales: residuos generados por la actividad propia del comercio, al por mayor y al por menor, de los servicios de restauración y bares, de las oficinas y de los mercados, así como del resto del sector servicios.

iii. Residuos industriales: residuos resultantes de los procesos de fabricación, de transformación, de utilización, de consumo, de limpieza o de mantenimiento generados por la actividad industrial, excluidas las emisiones a la atmósfera reguladas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre. Tendrán esta consideración los residuos de construcción y demolición producidos en obras mayores.

iv. Residuos municipales: aquellos cuya gestión es de competencia municipal en los términos regulados en las ordenanzas locales y en la normativa básica estatal y autonómica en la materia. Tendrán la consideración de residuos municipales:

- Residuos domésticos generados en los hogares.
- Residuos domésticos procedentes de actividades comerciales y del resto de actividades del sector servicios, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

- Residuos procedentes de limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas, los animales domésticos muertos y los vehículos abandonados.
- Asimismo, podrán tener la consideración de residuos municipales, los domésticos procedentes de actividades industriales y los comerciales no peligrosos, cuando así se recoja expresamente en las ordenanzas municipales y en los términos en ellas indicados y sin perjuicio de que los productores de estos residuos puedan gestionarlos por sí mismos en los términos previstos en el artículo 17.3 de la Ley 22/2011, de 28 de julio.

v. Residuos no municipales: son aquellos cuya gestión no compete a las administraciones locales. Se consideran incluidos:

- Los comerciales, salvo los previstos en el apartado s).4.º
- Los industriales.
- Los agrícolas.

En particular serán residuos no municipales, entre otros:

- Los neumáticos fuera de uso (NFU) que no estén en posesión del usuario o propietario del vehículo que los utiliza.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) generados en las obras mayores.
- Los lodos residuales de depuración.
- Los vehículos al final de su vida útil (VFVU).
- Los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE) no domésticos.
- Los residuos sanitarios de los grupos III, IV y V definidos en el artículo 109.
- Los residuos producidos en explotaciones agrícolas y en particular, los plásticos agrícolas.

vi. Residuos peligrosos: residuos que presentan una o varias de las características peligrosas enumeradas en el Anexo III de la Ley 22/2011, de 28 de julio, los que tengan tal calificación de acuerdo con el artículo 66.2 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, y aquellos que pueda aprobar el Gobierno de la Nación de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en los convenios internacionales de los que España sea parte, así como los recipientes y envases que los hayan contenido.

vii. Residuos domésticos peligrosos: residuos domésticos de naturaleza peligrosa, procedentes tanto de domicilios como de actividades comerciales y de servicios, siempre y cuando su composición, volumen y cuantía sea similar a la de los que se puedan generar en un domicilio particular. A efectos de su gestión, estarán sujetos a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

viii. Residuos sanitarios: todos los residuos generados como consecuencia del desarrollo de las actividades sanitarias relacionadas con la salud humana o animal cuya persona o entidad productora o poseedora quiera o deba desprenderse, incluidos los envases y residuos de envases que los contengan o los hayan contenido.

ix. Residuos de medicamentos: se consideran residuos de medicamentos aquellos medicamentos que ya no son aptos para el uso para el que fueron fabricados, tales como medicamentos caducados, los que ya no son necesarios, las sobras de sus preparaciones, así como aquellos que a pesar de no haber superado su fecha límite de vencimiento han sufrido condiciones de almacenamiento inapropiadas o sus envases se encuentran en mal estado. También se consideran residuos de medicamentos sus envases vacíos o con restos.

c. Los regulados por la Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.

d. Los vertidos regulados en el Texto refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio), considerados como vertidos líquidos.

e. Los residuos orgánicos procedentes de actividades agrícolas o ganaderas, producidos en fase de explotación y que se depositen en SNU.

3. Los Entes locales serán competentes para la gestión de los residuos en los términos previstos en la normativa aplicable. Particularmente, corresponde a los municipios:

a. La prestación de los servicios públicos de recogida, transporte y, en su caso, la eliminación de los residuos urbanos en la forma que se establezca en sus respectivas ordenanzas y de acuerdo con los objetivos establecidos por la Administración de la Junta de Andalucía en los instrumentos de planificación.

b. La elaboración de planes de gestión de residuos urbanos, de conformidad con los planes autonómicos de gestión de residuos.

c. La vigilancia, inspección y sanción en el ámbito de sus competencias.

4. En el marco de lo establecido en los planes directores de gestión de residuos urbanos, los municipios estarán obligados a disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

La reserva del suelo necesario para la construcción de puntos limpios se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanístico en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos.

Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

Así mismo, las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

5. 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.

Los Ayuntamientos condicionarán 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.

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 sus ordenanzas.

Los Ayuntamientos, en el marco de sus competencias en materia de residuos, establecerán mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista en el apartado 2 de este artículo. Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

6. Respecto a los suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso, deberá presentar, ante la Consejería competente en materia de medio ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Consejería.

Si el cambio de uso del suelo estuviera sujeto a evaluación ambiental, el informe de situación se incluirá en la documentación que debe presentarse para el inicio del procedimiento y el pronunciamiento de la Consejería competente en materia de medio ambiente sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización.

Una vez aprobado el PGOU, el ayuntamiento deberá notificar a todos los propietarios donde haya previsto un cambio de uso del suelo que elaboren un informe de situación del mencionado suelo en caso de que dicho propietario y sobre dicho suelo se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo (según el Anexo I del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados).

#### Artículo 11.1.3. Vertidos de aguas residuales.

1. Se consideran vertidos líquidos los que se realizan directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos, así como los que se llevan a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones mediante evacuación, inyección o depósito.

2. A efectos de vertidos de aguas residuales a cauces públicos regirán las normas establecidas en este capítulo, sin perjuicio de la necesidad de contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

3. El procedimiento para obtener la autorización de un vertido, se iniciará mediante la presentación de una solicitud por el titular de la actividad, concretando las características de la actividad causante del vertido, localización exacta del mismo, características cuantitativas y cualitativas de los vertidos y descripción sucinta de las instalaciones de depuración, acompañando proyecto suscrito por técnico competente de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que el grado de depuración sea adecuado al grupo de calidad establecido para el medio receptor.

Cuando el vertido o el sistema de depuración o eliminación propuesto se presume que puede dar lugar a la infiltración o el maceramiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos y las aguas subterráneas se habrá de aportar, además, un estudio hidrogeológico en relación con la presunta afección.

4. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en el Texto refundido de la Ley de Aguas y Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

5. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalete, previo a la licencia municipal.

6. Según la actividad que se trate, se estará en lo dispuesto en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

7. En el Suelo Urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora prevista.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

En el caso de vertidos industriales se remite al Capítulo 2 del presente Título, Ordenanza reguladora de vertidos industriales al sistema integral de saneamiento.

8. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en la normativa reguladora del proyecto y ejecución de estaciones depuradoras y, en particular, para las presentes Normas a los siguientes extremos:

- a. No se permiten en suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar.
- b. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
- c. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:



- d. 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
- e. 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- f. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
- g. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
- h. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.
- i. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado «in situ» y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- j. La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

#### Artículo 11.1.4. Emisiones atmosféricas.

1. Deberá estarse a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y, en especial, en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

#### 2. Corresponde a los municipios:

- a. Solicitar a la Consejería competente en materia de medio ambiente la elaboración de planes de mejora de la calidad del aire que afecten a su término municipal y proponer las medidas que se consideren oportunas para su inclusión en los mismos.
- b. La ejecución de medidas incluidas en los planes de mejora de la calidad del aire en el ámbito de sus competencias y en particular las referentes al tráfico urbano.
- c. La vigilancia, inspección y ejercicio de la potestad sancionadora en relación con las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera no sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental.

3. Se consideran actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las así catalogadas en la normativa vigente, así como las que emitan de forma sistemática alguna de las sustancias del Anexo III de la Ley GICA.

4. Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera serán objeto de inscripción en el registro previsto en el artículo 18 de la ley GICA.

#### Artículo 11.1.5. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Será de aplicación lo establecido en la Sección 4ª de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental y en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

#### 2. Corresponde a la Administración local:

a. La aprobación de ordenanzas municipales de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones en las que se podrán tipificar infracciones de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con:

- El ruido procedente de usuarios de la vía pública en determinadas circunstancias.
- El ruido producido por las actividades domésticas o los vecinos, cuando exceda de los límites tolerables de conformidad con los usos locales.

b. La vigilancia, control y disciplina de la contaminación acústica en relación con las actuaciones, públicas o privadas, no incluidas en el apartado 1 a) de este artículo.

c. La elaboración, aprobación y revisión de los mapas estratégicos y singulares de ruido y planes de acción en los términos que se determine reglamentariamente.

d. La determinación de las áreas de sensibilidad acústica y la declaración de zonas acústicamente saturadas.

3. La planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deben tener en cuenta las previsiones legales establecidas para la delimitación de ASAs (art. 25 del Decreto 6/2012). Como consecuencia, todas las figuras de planeamiento deben incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica del ámbito de estudio (art. 13.1 del R.D. 1367/2007). De igual modo, todas las modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que introduzcan cambios en los usos del suelo, conllevan la necesidad de revisar la Zonificación Acústica de su ámbito territorial. También es necesario realizar la oportuna delimitación de las ASAs cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo (art. 8 del Decreto 6/2012).

4. La Administración Local no puede autorizar, aprobar o permitir el funcionamiento de instalaciones, construcciones, modificaciones, ampliaciones o traslados de cualquier tipo de emisor acústico, si se incumplen los valores límites definidos en estas normas. En el caso concreto de actividades industriales existentes, si en la evaluación del cumplimiento de los OCAs aplicables a ASAs urbanizadas existentes se determina su incumplimiento, la Administración competente debe requerir, en el plazo máximo de seis meses contados desde la detección del incumplimiento, un plan de acción que incluya las medidas necesarias para solucionar el problema en el menor plazo posible (disposición transitoria cuarta del Decreto 6/2012).

5. No pueden concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los OCAs que sean de aplicación a las correspondientes ASAs, a excepción de las que vayan a ubicarse en zonas acústicamente saturadas, zonas de protección acústica especial o zonas de situación acústica especial, en cuyo caso, solo se exige el cumplimiento de los OCAs en el espacio interior que les sean aplicables (art. 34 del Decreto 6/2012). Además, los Ayuntamientos pueden conceder nuevas licencias de construcción por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, aún cuando las edificaciones anteriores se lleven a cabo en ASAs cuyos OCAs sean más estrictos que los del uso característico correspondiente a dichas construcciones.

#### Artículo 11.1.6. Contaminación lumínica.

1. Será de aplicación 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.

2. De acuerdo con el artículo 63 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con objeto de establecer niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, se establecerán los siguientes tipos de Áreas Lumínicas:

##### a. E1. Áreas oscuras

Comprende las siguientes zonas:

- Zonas en suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico incluidas en espacios naturales de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que gocen de un régimen especial de protección en virtud de la normativa autonómica, estatal o comunitaria, o convenios y normas internacionales, donde se encuentren hábitats y especies que por su gran valor ecológico, vulnerabilidad o su singularidad, deban ser protegidos del efecto perturbador de la luz artificial.
- Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.

##### b. E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido.

Comprende Terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables incluidos en la zona E1.

c. E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio

Comprende las siguientes zonas:

- Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.
- Zonas industriales.
- Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.
- Sistema general de espacios libres.

d. E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado.

Comprende las siguientes zonas:

- Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.
- Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

3. Mediante la Resolución de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano, se declaran las Zonas E1 y puntos de referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Comprenden las zonas E1 el territorio que se encuentre dentro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y esté ubicado en suelo clasificado como no urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente en cada municipio. Por tanto en el municipio de Villamartín no hay zonas E1.

5. Corresponde a los Ayuntamientos determinar las áreas lumínicas E2, E3 y E4 dentro de su término municipal, en atención al uso predominante del suelo.

6. A fin de proteger las áreas oscuras, la zonificación colindante a una zona E1 deberá tener clasificación E2.

7. El contenido mínimo de la propuesta de zonificación lumínica es el siguiente:

- Clasificación y calificación de cada zona.
- Edificabilidad de las distintas zonas.
- Límites de cada zona en formato shape (shp) o compatible y en el sistema de referencia European Datum 1950 (ED50) o European Terrestrial Reference System 89 (ETRS89), en proyección UTM Huso 30.

- Cartografía de las áreas lumínicas de todo el municipio en el formato referido en el apartado anterior.

- Informe descriptivo que incluya una justificación de la zonificación.

- Programa de adaptación de las instalaciones de alumbrado exterior existentes a los requerimientos del Reglamento. El programa contendrá como mínimo: el análisis de la adecuación de las instalaciones de alumbrado exterior existentes necesarias para adaptar dichas instalaciones de alumbrado exterior, el cronograma de ejecución y la valoración del coste de las mismas.

8. A partir de un año de la presentación de la zonificación el Ayuntamiento tiene un plazo de un año para aprobar sus Ordenanzas Municipales de protección contra la contaminación lumínica (Disposición Transitoria Cuarta del Reglamento).

Artículo 11.1.7. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el código técnico de la edificación, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Artículo 11.1.8. Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para

garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villamartín, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión de 24 de abril de 2000, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 12, de 21 de junio de 2000, así como su Adaptación Parcial aprobada en pleno de 2 de octubre de 2014, y publicada en Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 95 de 21 de mayo de 2015; también quedan derogados cuantos instrumentos de planeamiento urbanístico se hayan aprobado durante su vigencia para su desarrollo, y cualesquiera otros, con excepción de aquéllos a los que se remite expresamente el presente PGOU, como planeamiento incorporado.

#### CONDICIONES URBANÍSTICAS

##### FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

A continuación se recogen una serie de Condiciones Generales comunes a diversos ámbitos. Estas condiciones se referencian e indican en las respectivas fichas mediante un código.

Condición General 1 [CG-01] (Zona Regable):

Fichas: SUS-01-I

En relación con la Zona Regable, declarada por Decreto 4/1991, de 15 de enero, de Interés General de la Comunidad Autónoma, los posibles costes derivados de la modificación de la zona regable se solventará entre los propietarios de los suelos y la Comunidad de Regantes.

Condición General 2 [CG-02] (Estudio Acústico):

Fichas: SUNC-FUE-01 (SUSPENDIDO); SUNC-FUE-02 (SUSPENDIDO); SUNC-01-R, SUO-02-R (SUSPENDIDO); SUS-03-R; SUS-04-R; SUS-05-R (SUSPENDIDO); SUS-01-I; SUS-02-I; SUS-01-T; SUS-02-T; SUS-02-R; SGEL-01.

En virtud del Decreto 6/2012 de Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, entre sectores y zonas colindantes a un uso diferente al suyo, cuya diferencia de Objetivo de Calidad Acústica (OCA) sea superior a 5 db, y en especial en relación con la carretera A-384, previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de los sectores -y unidades de ejecución derivadas- o zonas que puedan verse afectadas por la diferente emisión sonora generada, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido (en el caso de la carretera).

Condición General 3 [CG-03] (Zona de Servidumbre DPH):

Fichas: SUNC-API-01; SUNC-API-03-R; SUO-01-R UE-C; SUO-02-R (SUSPENDIDO); SUS-03-R; SUS-04-R; SUS-05-R (SUSPENDIDO); SUS-01-I; SUS-02-I; SUS-02-T; SG-C-03.

Sector afectado por Dominio Público Hidráulico, su Zona de servidumbre, o Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico. Para la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo pertinente o proyecto de urbanización se precisará contar con informe sectorial en materia de aguas de la administración competente, y proceder a su deslinde administrativo previo, para delimitar adecuadamente dicha afección, respetando

el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. Dicho deslinde se realizará a instancia de parte.

Condición General 4 [CG-04] (Zona Inundable):

Fichas: SUNC-FUE-01 (SUSPENDIDO); SUNC-FUE-02 (SUSPENDIDO); SUNC-API-03, SUNC-01-R; SUO-01-R UE.C; SUO-02-R (SUSPENDIDO); SGEL-02; SGEL-04-OB; SGEL-06-OB; SGC-01 Ronda Norte; SGC-03 vía perimetral; SGC-08-OB; AA-01.

Los ámbitos que puedan estar afectados por la zona de inundabilidad deberán garantizar mediante su ordenación (sectores) o ejecución (sistemas generales) las medidas necesarias para evitar afección de las edificaciones o infraestructuras programadas. Dicha ordenación deberá aprobarse por el organismo responsable en materia de aguas, y si se considera necesario reordenar el ámbito en aras de eliminar riesgos de inundabilidad.

Condición General 5 [CG-05] (Abastecimiento):

Fichas: SUS-01-I; SUS-02-I.

Cuando el sector de uso industrial se abastezca de forma independiente al núcleo de población contará con depósitos dimensionados para atender el triple de la demanda media diaria.

Condición General 6 [CG-06] (Vía Pecuaria):

Fichas: SUS-01-R; SUS-05-R (SUSPENDIDO); SUS-02-T; SUNS-01; SG-C-02; SG-C-03.

Ámbito colindante con el trazado de una vía pecuaria (Cañada Real de Ubrique a Sevilla, Cañada de Marcego, Cañada de los Pozos) por lo que se requerirá autorización previa e informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería competente por su posible afección a la vía pecuaria.

Condición General 7 [CG-07] (Cauce soterrado):

Ficha SUC-AA-14.

Ámbito de Suelo Urbano consolidado afectado por un cauce soterrado. Se asignará la tipología Bloque Lineal 2 en el área no afectada por el cauce y su zona de servidumbre. El Estudio de Detalle previsto deberá ordenar el ámbito dejando libre de edificación tanto la proyección en superficie del cauce soterrado como de las zonas de servidumbre.

Condición General 8 [CG-08] (Zona Inundable):

Ficha SUNC-FUE-02 (SUSPENDIDO)

Por su carácter inundable se considera que previamente el desarrollo de este ámbito deberá garantizarse técnica y financieramente su protección sin afección a terceros.

Condición General 9 [CG-09] (Punto Limpio):

Fichas: SUS-01-I; SUS-02-I.

Necesidad de implantar un Punto Limpio en virtud de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Decreto 73/2012 Reglamento de Residuos de Andalucía.

Condición General 10 [CG-10] (EDAR):

Ficha SG-INF-01

Se deberán prever obras de defensa de las instalaciones existentes y futuras teniendo en cuenta los datos vigentes de la zona de inundabilidad de los cauces lindantes.

Condición General 11 [CG-11] (Puntos de Riesgo):

Fichas: SUNC-FUE-02 (SUSPENDIDO); SUNC-API-01; SUO-01-R UE.C; SUO-02-R (SUSPENDIDO).

Ámbitos afectados por Puntos de Riesgo identificados Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI) para el municipio de Villamartín, siendo estos el Arroyo de la Tenería y el Arroyo Serrecín.

Condición General 12 [CG-12] (Medidas correctoras):

Ficha SUO-02-R (SUSPENDIDO).

En relación al SUO-02-R previamente a su desarrollo mediante Plan Parcial deberán corregirse las deficiencias detectadas relacionadas directamente con la zona inundable

asociada al sector y acometer las actuaciones precisas para evitar la inundabilidad de los terrenos afectados. Estas medidas serán asumidas por el promotor de dicho ámbito de desarrollo.

Condición General 13 [CG-13] (Vivienda Protegida):

Fichas: SUNC-01-R; SUNC-02-R (SUSPENDIDO); SUS-01-R; SUS-02-R; SUS-03-R; SUS-04-R; SUS-05-R (SUSPENDIDO).

El instrumento de desarrollo deberá establecer la localización de las viviendas protegidas, los plazos de ejecución y los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 18.3.c) de la LOUA y el artículo 10.3. de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Nota General

En relación con las ordenaciones recogidas en las fichas de los distintos ámbitos, se deben indicar varias situaciones:

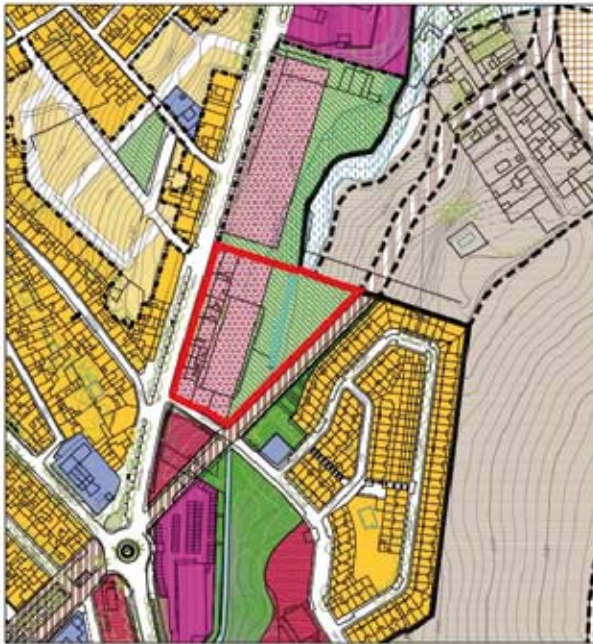
- En el caso de ámbitos sin ordenación pormenorizada definida por un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Suelo Urbano no consolidado -SUNC-, Suelo Urbanizable Sectorizado -SUS-) el presente plan puede recoger una ordenación indicativa, no vinculante, pero que se establezca unos criterios básicos sobre la localización de los equipamientos previstos, de los espacios libres y la estructura viaria.

- En el caso de ámbitos con ordenación pormenorizada derivada de la aprobación definitiva de su correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Suelo Urbano no consolidado con planeamiento incorporado -SUNC-API-, Suelo Urbanizable Ordenado -SUO-), se recoge dicha ordenación aprobada, debiéndose en todo momento remitirse al referido instrumento de desarrollo aprobados. En estos casos, las tramas utilizadas para representar los usos deben identificarse con lo recogido en dicho planeamiento de desarrollo, y no extrapolarse a las categorías y calificaciones utilizadas por el presente plan para las zonas de suelo urbano consolidado.

- En el caso de los ámbitos de Suelo Urbano no consolidado fuera de unidad de ejecución (SUNC-FUE) la ordenación es vinculante, estableciéndose la ordenación pormenorizada pertinente, tanto en alineaciones como usos pormenorizados.

### 1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC).

#### 2.1 Suelo Urbano No Consolidado



DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		SUNC-API-01-R	
Denominación:	SUNC-API-01-R	Uso Global:	Residencial
Clasificación:	S. Urbano No Consolidado	Nivel Densidad:	Muy Alta
Superficie (m2s):	8.047,70	Área Reparto:	
Tipo de Ámbito:	Unidad de Ejecución	Ap. Medio (m2p/m2s):	
		Coef. Edif. Global (m2/m2s):	1,39
		Edificabilidad Global (m2)	11.154,11
		% Reserva Edif. Res. VP:	
		Edif. Residencial VP (m2):	

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m2s):	8.047,70	Área Reparto:	
Superficie S.S.G. Adscritos (m2s):		Ap. Medio (m2p/m2s):	
		Ap. Objetivo (m2p):	
		Ap. Subjetivo (0,90 S-Am) (m2p):	
		Ap. Municipal (0,10 S-Am) (m2p):	
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:		Inst. Planeamiento:		Programación:	
				Prioridad:	

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m2):	80%	8.926,33	Tipología	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m2p)
Edificabilidad Residencial VL (m2):					
Edificabilidad Residencial VP (m2):					
Edificabilidad No Residencial (m2):	20%	2.231,60			
<b>Totales</b>		<b>11.154,11</b>	<b>Nº Viviendas total:</b>	<b>73</b>	<b>Densidad Global (vivi/Ha):</b>
			<b>Nº VL estimado:</b>	<b>51</b>	<b>91</b>
			<b>Nº VP estimado:</b>	<b>22</b>	

#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Bolsa de Suelo Urbano No Consolidado proveniente del planeamiento anterior. Antigua UE-3

#### CONDICIONES GENERALES

CG-05; CG-11

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Las condiciones urbanísticas se refieren a efectos informativos u orientativos. El ámbito ya cuenta con ordenación pormenorizada.  
Se remite al Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por Decreto de fecha 24 de junio de 2011

PO: Plan Parcial de Ordenación; PERI: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Reparcelación

### 2.1 Suelo Urbano No Consolidado

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUNC-API-02-R	Uso Global:	Residencial	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> a):	1,00
Clasificación:	S. Urbano No Consolidado	Nivel Densidad:	Alta	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> ):	17.412,00
Superficie (m <sup>2</sup> s):	16.922,00	Área Reparto:		% Reserva Edif. Res. VP:	
Tipo de Ambiente:	Unidad de Ejecución	Ap. Medio (m <sup>2</sup> tp/m <sup>2</sup> a):		Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Sector (m <sup>2</sup> s):	16.922,00	Área Reparto:	
Superficie SS.GG. Adscritos (m <sup>2</sup> s):		Ap. Medio (m <sup>2</sup> tp):	
		Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> tp):	
		Ap. Subjetivo (0,90 S.Am) (m <sup>2</sup> tp):	
		Ap. Municipal (0,10 S.Am) (m <sup>2</sup> tp):	
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:		Inst. Planeamiento:		Programación:	
				Prioridad:	

Superficie Sector (m <sup>2</sup> s):	16.922,00	Área Reparto:	
Superficie SS.GG. Adscritos (m <sup>2</sup> s):		Ap. Medio (m <sup>2</sup> tp):	
		Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> tp):	
		Ap. Subjetivo (0,90 S.Am) (m <sup>2</sup> tp):	
		Ap. Municipal (0,10 S.Am) (m <sup>2</sup> tp):	
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> ):	100%	17.412,00
Edificabilidad Residencial VL (m <sup>2</sup> ):		
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):		
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	0%	0,00
<b>Totales</b>		<b>17.412,00</b>



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Bolsa de Suelo Urbano No Consolidado proveniente del planeamiento anterior. Antigua UE-4

#### CONDICIONES GENERALES

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Las condiciones urbanísticas se reflejan a efectos informativos u orientativos. El ámbito ya cuenta con ordenación pormenorizada.  
Se remite al Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por Decreto de fecha 1 de julio de 2008

Edificabilidad Residencial VL (m <sup>2</sup> ):		Tipología		Coef. Uso y Tip.		Aprovechamiento (m <sup>2</sup> tp)	
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):							
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	0%						
<b>Totales</b>						<b>17.412,00</b>	<b>Nº viviendas total: 115</b>
							<b>Nº VL estimado: 81</b>
							<b>Nº VP estimado: 35</b>
							<b>Densidad Global (viv/Ha): 68</b>

PO: Plan Parcial de Ordenación; PER: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Reparcelación



### 2.1 Suelo Urbano No Consolidado



### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUNC-API-03-R

Denominación:	SUNC-API-03-R	Uso Global:	Residencial	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	1,20
Clasificación:	S. Urbano No Consolidado	Nivel Densidad:	Muy Alta	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> )	11.875,38
Superficie (m <sup>2</sup> s):	9.901,00	Área Reparto:		% Reserva Edif. Res. VP:	
Tipo de Ambiente:	Unidad de Ejecución	Ap. Medio (m <sup>2</sup> p/m <sup>2</sup> s):		Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	

### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m <sup>2</sup> s):	9.901,00	Área Reparto:	
Superficie SS,GG, Adscritos (m <sup>2</sup> s):		Ap. Medio (m <sup>2</sup> p/m <sup>2</sup> s):	
		Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> p):	
		Ap. Subjetivo (0,90 S.Am) (m <sup>2</sup> p):	
		Ap. Municipal (0,10 S.Am) (m <sup>2</sup> p):	
		Exceso/Defecto Aprovechamientos:	

### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:		Inst. Planes/miento:		Programación:	
				Prioridad:	

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> ):	80%	9.505,19			
Edificabilidad Residencial VL (m <sup>2</sup> ):					
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):					
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	20%	2.370,19			
<b>Totales</b>		<b>11.875,38</b>	<b>Nº viviendas total:</b>	<b>80</b>	
			<b>Nº VL estimado:</b>	<b>56</b>	<b>Densidad Global (viv/Ha):</b>
			<b>Nº VP estimado:</b>	<b>24</b>	<b>81</b>

### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Bola de Suelo Urbano No Consolidado proveniente del planeamiento anterior. Antigua UE 5

### CONDICIONES GENERALES

CG-03, CG-04

### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Las condiciones urbanísticas se reflejan a efectos informativos u orientativos. El ámbito ya cuenta con ordenación pormenorizada.  
-Se remite al Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 8 de mayo de 2007 (BOP Cádiz nº 175, 10 de septiembre de 2007)

PO: Plan Parcial de Ordenación; PSES: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Reajustación

### 2.1 Suelo Urbano No Consolidado

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		SUNC-API-04-R		SUNC-API-04-R	
Denominación:	SUNC-API-04-R	Uso Global:	Residencial	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	0,88
Clasificación:	S. Urbano No Consolidado	Nivel Densidad:	Alta	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> ):	10.000,00
Superficie (m <sup>2</sup> s):	11.380,00	Área Reparto:		% Reserva Edif. Res. VP:	
Tipo de Ambiente:	Unidad de Ejecución	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):		Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m <sup>2</sup> s):	11.380,00	Área Reparto:	
Superficie S.S.GG. Adscritos (m <sup>2</sup> s):		Ap. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	
		Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	
		Ap. Subjetivo (0,90 S.4m) (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	
		Ap. Municipal (0,10 S.4m) (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	
		Exceso/Defecto Aprovechamientos:	

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:		Inst. Planeamiento:		Programación:	
				Prioridad:	

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> ):	100%	10.000,00			
Edificabilidad Residencial VL (m <sup>2</sup> ):			Tipología	Coef. Uso y Tp.	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):					
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	0%	0,00			
<b>Totales</b>		<b>10.000,00</b>			
				<b>Nº viviendas total:</b>	<b>79</b>
				<b>Nº VL estimado:</b>	<b>55</b>
				<b>Nº VP estimado:</b>	<b>24</b>
				<b>Densidad Global (vivi/Ha):</b>	<b>69</b>



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Bolsa de Suelo Urbano No Consolidado proveniente del planeamiento anterior. Antigua UE-6

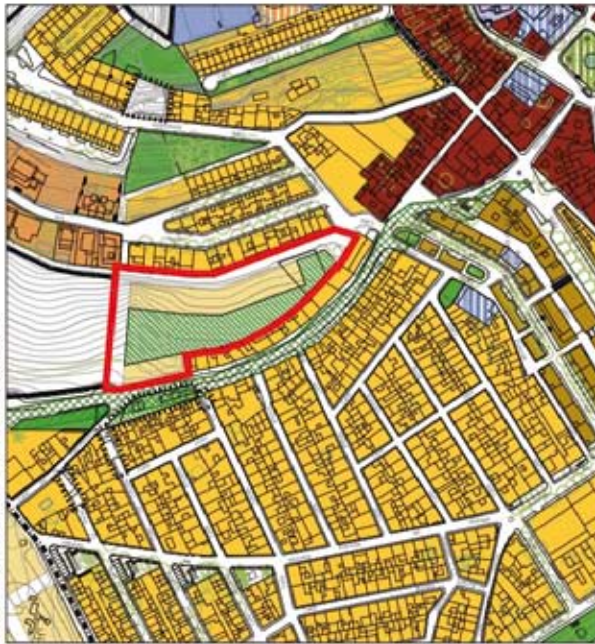
#### CONDICIONES GENERALES

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Las condiciones urbanísticas se reflejan a efectos informativos u orientativos. El ámbito ya cuenta con ordenación pormenorizada.  
Se remite al Proyecto de Reparación aprobado definitivamente por Decreto de fecha 9 de marzo de 2011

PO: Plan Parcial de Ordenación; PER: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Reparación

### 2.1 Suelo Urbano No Consolidado



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Bola de Suelo Urbano No Consolidado proveniente del planeamiento anterior. Antigua UE-12

#### CONDICIONES GENERALES

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Las condiciones urbanísticas se reflejan a efectos informativos u orientativos. El ámbito ya cuenta con ordenación pormenorizada.

Se remite al Proyecto de Reparcelación aprobado por Decreto de fecha 7 de agosto de 2007

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUNC-API-05-R

Denominación:	SUNC-API-05-R	Uso Global:	Residencial	Coef. Edif. Global (m2/m2s):	0,62
Clasificación:	S. Urbano No Consolidado	Nivel Densidad:	Media	Edificabilidad Global (m2)	5.151,68
Superficie (m2s):	8.361,67	Área Reparto:		% Reserva Edif. Res. VP:	
Tipo de Ambiente:	Unidad de Ejecución	Ap. Medio (m2p/m2a):		Edif. Residencial VP (m2):	

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m2s):	8.361,67	Área Reparto:	
Superficie SS.GG. Adscritos (m2s):		Ap. Medio (m2p/m2a):	
		Ap. Objetivo (m2p):	
		Ap. Subjetivo (0,90-S.Am) (m2p):	
		Ap. Municipal (0,10-S.Am) (m2p):	
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:		Inst. Planeamiento:		Programación:	
				Prioridad:	

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m2):	100%	5.151,68			
Edificabilidad Residencial VL (m2):					
Edificabilidad Residencial VP (m2):					
Edificabilidad No Residencial (m2):	0%	0,00			
<b>Totales</b>		<b>5.151,68</b>	<b>Nº viviendas total:</b>	<b>34</b>	<b>Densidad Global (vivi/Ha):</b>
			<b>Nº VL estimado:</b>	<b>24</b>	<b>41</b>
			<b>Nº VP estimado:</b>	<b>10</b>	

PO: Plan Parcial de Ordenación; PER: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Reparcelación

### 2.1 Suelo Urbano No Consolidado

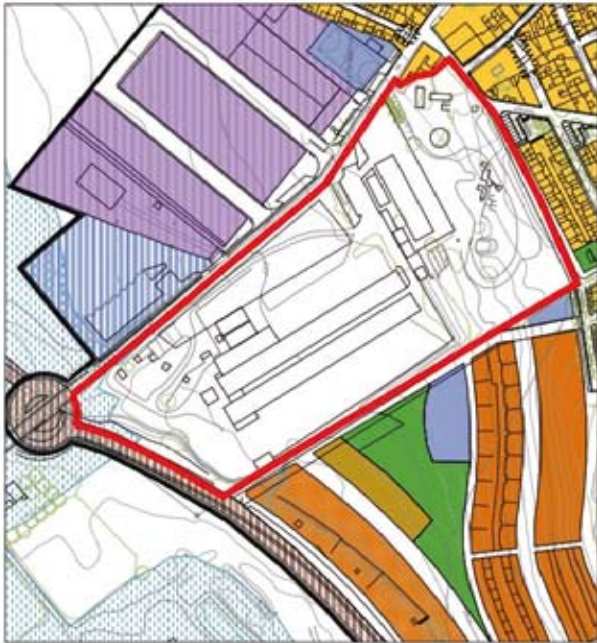
#### SUNC-01-R

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUNC-01-R	Residencial	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> a):	0,50
Clasificación:	S. Urbano No Consolidado	Media-Baja	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> )	22.893,90
Superficie (m <sup>2</sup> s):	45.787,79	AR-01	% Reserva Edif. Res. VP:	30%
Tipo de Ambiente:	Área R.L.	0,56880	Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	5.494,53

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m <sup>2</sup> s):	45.787,79	Área Reparto:	AR-01
Superficie SS.GG. Adscritos (m <sup>2</sup> s):	0,00	Ap. Medio (m <sup>2</sup> p/m <sup>2</sup> a):	0,56880
		Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> p):	26.044,09
		Ap. Subjetivo (0,90 S-Am) (m <sup>2</sup> p):	23.439,69
		Ap. Municipal (0,10 S-Am) (m <sup>2</sup> p):	2.604,41
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	0,00



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Bolsa de Suelo Urbano No Consolidado proveniente del planeamiento anterior.

#### CONDICIONES GENERALES

CG-02, CG-04, CG-13

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Su ordenación deberá ser coherente con el tejido urbano en el que se integra.

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Inst. Planeamiento:	PERI	Programación:	1er cuatrimestre
				Prioridad:	alta

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> ):	80%	18.315,12	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> p)
Edificabilidad Residencial VL (m <sup>2</sup> ):		12.820,58	Tradicional Común	15.641,11
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):		5.494,53	Tradicional Común	5.824,21
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	20%	4.578,78	Terciario	4.578,78
Totales		22.893,90	Nº viviendas total:	26.044,09
			Nº VL estimado:	85
			Nº VP estimado:	37
			Densidad Global (viv/Ha):	27

PO: Plan Parcelal de Ordenación; PERI: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Reparcelación

### 2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO).

#### 2.2 Suelo Urbanizable Ordenado

##### SUO-01-R UE,A

##### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUO-01-R UE,A	Uso Global:	Residencial	Coef. Edif. Global (m2/m2s):	0,50
Clasificación:	S. Urbanizable Ordenado	Nivel Densidad:	Media	Edificabilidad Global (m2t)	5.608,50
Superficie (m2s):	13.192,90	Área Reparto:	AR-03	% Reserva Edif. Res. VP:	30%
Tipo de Ámbito:	Unidad de Ejecución	Ap. Medio (m2tp/m2s):	0,39749	Edif. Residencial VP (m2t):	1.682,55

##### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m2s):	13.192,90	Área Reparto:	AR-03
Superficie S.S.G.G. Adscritos (m2s):	9.058,10	Ap. Medio (m2tp/m2s):	0,39749
SGEO-25-OB	100,00%	Ap. Objetivo (m2tp):	7.492,96
SGC-04-OB	100,00%	Ap. Subjetivo (0,90 S.Am) (m2tp):	4.600,91
		Ap. Municipal (0,10 S.Am) (m2tp):	511,21
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	2.380,83

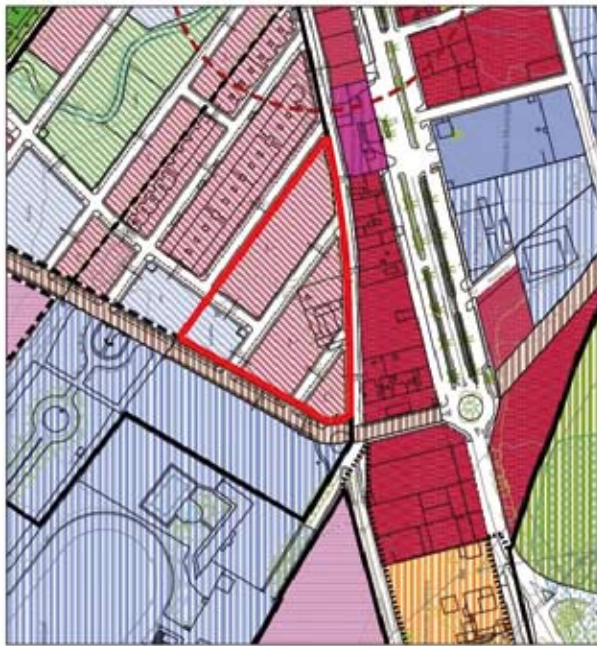
##### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Inst. Planeamiento *:	PULPR	Programación:	1er cuatrenio
				Prioridad:	Alta

##### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m2t):	3.925,95	Topología	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m2tp)
Edificabilidad Residencial VP (m2t):	1.682,55	Manzana Cerrada	1,39	5.457,07
Edificabilidad No Residencial (m2t):	0,00	Manzana Cerrada	1,21	2.035,89
Totales	5.608,50		0,00	0,00
		Nº viviendas total:	53	7.492,96
		Nº VL estimado:	37	Densidad Global (viv/Ha):
		Nº VP estimado:	16	40



##### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Unidad de Ejecución derivada del desarrollo del Plan Parcial Los Llanos del Sotobao, cuenta con ordenación pormenorizada. Pendiente de desarrollo y finalización.

##### CONDICIONES GENERALES

##### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Las condiciones urbanísticas se reflejan a efectos informativos u orientativos. El ámbito ya cuenta con ordenación pormenorizada.  
Se remite al Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 13 de julio de 2004 (BOP Cádiz nº196, 26 de agosto de 2004)  
-La adscripción y calificación de Sistemas Generales queda definida por el planeamiento de desarrollo y demás instrumentos ya aprobados.

PO: Plan Parcial de Ordenación; PER: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Regeneración

### 2.2 Suelo Urbanizable Ordenado



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Unidad de Ejecución derivada del desarrollo del Plan Parcial Los Llanos del Soldado, suelo ya desarrollado y edificado.

#### CONDICIONES GENERALES

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Las condiciones urbanísticas se reflejan a efectos informativos u orientativos. El ámbito ya cuenta con ordenación pormenorizada.

-Se remite al Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 13 de julio de 2004 (BOP Cádiz nº 198, 26 de agosto de 2004)

-La absorción y obtención de Sistemas Generales queda definida por el planeamiento de desarrollo y demás instrumentos ya aprobados.

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUO-01-R UE.B	Residencial	Residencial	Coef. Edif. Global (m2/m2a):	0,50
Clasificación:	S. Urbanizable Ordenado	---	---	Edificabilidad Global (m2)	8.724,00
Superficie (m2s):	17.448,00	Area Reparato:	AR-03	% Reserva Edif. Res. VP:	30%
Tipo de Ambiente:	Unidad de Ejecución	Ap. Medio (m2tp/m2a):	0,38749	Edif. Residencial VP (m2tp):	2.617,20

#### SUO-01-R UE.B

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m2s):	17.448,00	Area Reparato:	AR-03
Superficie SS.GG. Adscritos (m2s):	11.925,00	Ap. Medio (m2tp/m2a):	0,38749
SGEO-24-05	100,00%	Ap. Objetivo (m2tp):	11.655,26
SGC-03-08	100,00%	Ap. Subjetivo (0,90 S.Am) (m2tp):	6.084,84
		Ap. Municipal (0,10 S.Am) (m2tp):	676,09
		Exceso/Defecto Aprovechamientos:	4.894,30

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Instr. Planeamiento:	---	Programación:	Desatolada
				Prioridad:	---

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m2):	100%	8.724,00	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m2tp)
Edificabilidad Residencial VL (m2):		6.106,80	Marcana Corrida	8.468,45
Edificabilidad Residencial VP (m2):		2.617,20	Marcana Cerrada	3.168,81
Edificabilidad No Residencial (m2):	0%	0,00		0,00
<b>Totales</b>		<b>8.724,00</b>	<b>Nº viviendas total:</b>	<b>11.655,26</b>
			<b>Nº VL estimado:</b>	<b>0</b>
			<b>Nº VP estimado:</b>	<b>0</b>
			<b>Densidad Global (viv/HA):</b>	<b>0</b>

PO: Plan Parcial de Ordenación; PEfB: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Reparación

### 2.2 Suelo Urbanizable Ordenado

SUO-01-R UE.C

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUO-01-R UE.C	Residencial	Residencial	Coef. Edif. Global (m2/m2a):	0,50
Clasificación:	S. Urbanizable Ordenado	Nivel Densidad:	Media	Edificabilidad Global (m2)	20.415,00
Superficie (m2a):	40.830,00	Área Reparto:	AR-03	% Reserva Edif. Ries. VP:	30%
Tipo de Ambiente:	Unidad de Ejecución	Ap. Medio (m2p/m2a):	0,38749	Edif. Residencial VP (m2t):	6.124,50

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m2a):	40.830,00	Área Reparto:	AR-03
Superficie SS.GG. Adscritos (m2a):	27.907,37	Ap. Medio (m2p/m2a):	0,38749
SGEL-04-08	100,00%	Ap. Objetivo (m2p):	27.274,44
SGC-05-0B	100,00%	Ap. Subjetivo (0,90 S-Am) (m2p):	14.239,12
SGC-02-0B	100,00%	Ap. Municipal (0,10 S-Am) (m2p):	1.562,12
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	11.453,20

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Inst. Planamiento:	P.U-PR	Programación:	1er cuatrienio
				Prioridad:	Alta

##### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m2):	100%	20.415,00			
Edificabilidad Residencial VL (m2t):		14.290,50	Manzana Cerrada	Coef. Uso y Tip.	Agroavchamiento (m2p)
Edificabilidad Residencial VP (m2t):		6.124,50	Manzana Cerrada	1,29	19.863,80
Edificabilidad No Residencial (m2t):	0%	0,00		1,21	7.410,65
Totales		20.415,00	Nº viviendas total:	0,00	0,00
			163		27.274,44
			Nº VL estimado:		Demidad Global (viv/ha):
			114		40
			Nº VP estimado:		49



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Unidad de Ejecución derivada del desarrollo del Plan Parcial Los Llanos del Soldado, cuenta con ordenación pormenorizada. Pendiente de desarrollo y finalización.

#### CONDICIONES GENERALES

CG-03, CG-04, CG-11

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

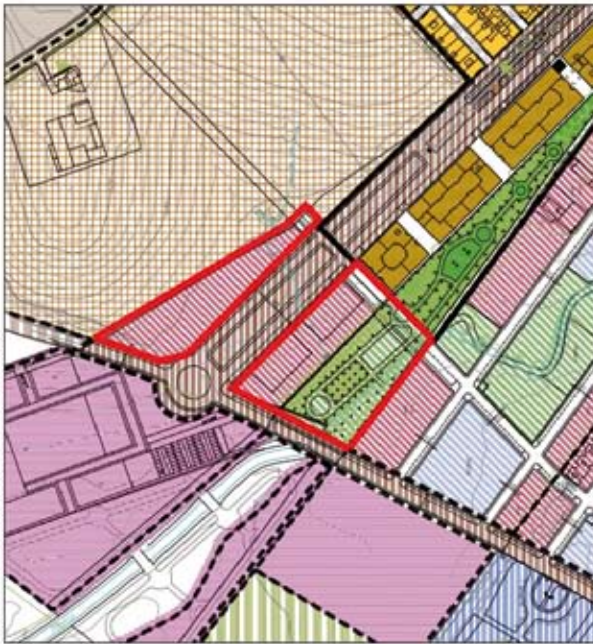
-Las condiciones urbanísticas se refieren a efectos informativos u orientativos. El ámbito ya cuenta con ordenación pormenorizada.

Se remite al Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 13 de julio de 2004 (BCP Cádiz nº158, 26 de agosto de 2004)

-La adscripción y obtención de Sistemas Generales queda definida por el planeamiento de desarrollo y demás instrumentos ya aprobados.

PO: Plan Parcial de Ordenación; PER: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Regeneración

### 2.2 Suelo Urbanizable Ordenado



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Unidad de Ejecución derivada del desarrollo del Plan Parcial Los Llanos del Soldado, suelo ya desarrollado y edificado.

#### CONDICIONES GENERALES

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Las condiciones urbanísticas se reflejan a efectos informativos u orientativos. El ámbito ya cuenta con ordenación pormenorizada.  
 -Se remite al Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 13 de julio de 2004 (BOP Cádiz nº 198, 26 de agosto de 2004)  
 -La atribución y obtención de Sistemas Generales queda definida por el planeamiento de desarrollo y demás instrumentos ya aprobados.

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUO-01-R UE.D	Residencial	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> a):	0,50
Clasificación:	S. Urbanizable Ordenado	Residencial	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> ):	6.929,00
Superficie (m <sup>2</sup> s):	13.882,90	AR-03	% Reserva Edif. Res. VP:	30%
Tipo de Ámbito:	Unidad de Ejecución	AR-03	Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	2.078,70

#### SUO-01-R UE.D

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m <sup>2</sup> s):	13.882,90	Área Reparto:	AR-03
Superficie S.S.G.G. Adscritos (m <sup>2</sup> s):	9.449,00	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /tp m <sup>2</sup> ):	0,38749
SGC-01-0B 100,00%	7.601,60	Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> ):	9.257,14
SGEO-23-0B 100,00%	1.847,40	Ap. Subjetivo (0,90 S. Am) (m <sup>2</sup> ):	4.841,55
		Ap. Municipal (0,10 S. Am) (m <sup>2</sup> ):	537,59
		Exceso/Defecto Aprovechamientos:	3.877,65

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Ins.L. Planeamiento:	---	Programación:	Desatendida
				Prioridad:	---

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> ):	100%	6.929,00	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> ):
Edificabilidad Residencial VL (m <sup>2</sup> ):			Marcana Corrida	6.741,92
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):			Marcana Cerrada	2.515,23
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	0%	0,00		0,00
<b>Totales</b>		<b>6.929,00</b>		<b>9.257,14</b>
			Nº viviendas total:	0
			Nº VL estimado:	0
			Nº VP estimado:	0
			Densidad Global (viv/HA):	0

PO: Plan Parcial de Ordenación; PEI: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Reajustación



### 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).

#### 2.3 Suelo Urbanizable Sectorizado

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		SUS-01-R	
Denominación:	SUS-01-R	Residencial	0,45
Clasificación:	S. Urbanizable Sectorizado	Medio-Baja	13.323,51
Superficie (m2s):	29.607,80	AR-05	30%
Tipo de Ámbito:	Sector	Edif. Residencial VP (m2tp):	3.197,64
		Edif. Residencial VP (m2tp):	0,42929
		Coef. Edif. Global (m2tm2s):	0,45
		Edificabilidad Global (m2):	13.323,51
		% Reserva Edif. Ries. VP:	30%

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO		AR-05	
Superficie Sector (m2s):	29.607,80	Ap. Medio (m2tpm2s):	0,42929
Superficie SS.GG. Adscritos (m2s):	5.043,40	Ap. Objetivo (m2tp):	15.156,62
SGEL-02	0,00%	Ap. Subjetivo (0,90 S. Am) (m2tp):	11.439,24
SGC-03	21,23%	Ap. Municipal (0,10 S. Am) (m2tp):	1.271,03
	5.043,40	Exceso Defecto Aprovechamientos:	2.446,56

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Inst. Planamiento:	PPO	Programación:	1er cuatrenio
				Prioridad:	Alta

##### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m2):	80%	10.658,81			
Edificabilidad Residencial VL (m2):		7.461,17	Tipología	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m2tp)
Edificabilidad Residencial VP (m2):		3.197,64	Tradicional Común	1,22	9.102,62
Edificabilidad No Residencial (m2):	20%	2.664,70	Tradicional Común	1,06	3.389,50
			Terciario	1,00	2.664,70
Totales		13.323,51	Nº viviendas total:	71	15.156,62
			Nº VL estimado:	50	Densidad Global (viv/ha):
			Nº VP estimado:	21	24



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

Suelo que forma parte de una bolsa de suelo urbanizable de las NNSS anteriores que no ha sido desarrollada.

#### CONDICIONES GENERALES

CG-06, CG-13

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Se mantendrá la traza del viario principal. Se definirá una morfología urbana coherente con el entorno. El Ayuntamiento, señalará cuando se produzca la inactiva de planeamiento, el emplazamiento de las cesiones dotacionales en coherencia con los sectores colindantes.  
-Le corresponde el 14,36% de los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto AR-05 y la carga proporcional de adjudicación del SGC-03 (LOUA art. 113.j).

PO: Plan Parcial de Ordenación; PER: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Regeneración



### 2.3 Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-03-R

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUS-03-R	Uso Global:	Residencial	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> a):	0,40
Clasificación:	S. Urbanizable Sectorizado	Nivel Densidad:	Medio-Baja	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> ):	8.252,18
Superficie (m <sup>2</sup> a):	20.630,44	Área Reparto:	AR-06	% Reserva Edif. Ries. VP:	30%
Tipo de Ambiente:	Sector	Ap. Medio (m <sup>2</sup> p/m <sup>2</sup> a):		Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	1.980,52

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m <sup>2</sup> a):	20.630,44	Área Reparto:	AR-06
Superficie SS.GG. Adscritos (m <sup>2</sup> a):	2.951,93	Ap. Medio (m <sup>2</sup> p/m <sup>2</sup> a):	0,39808
SGC-04	100,00%	Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> p):	9.387,68
		Ap. Subjetivo (0,90 S. Am) (m <sup>2</sup> p):	7.391,31
		Ap. Municipal (0,10 S. Am) (m <sup>2</sup> p):	821,26
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	1.175,10

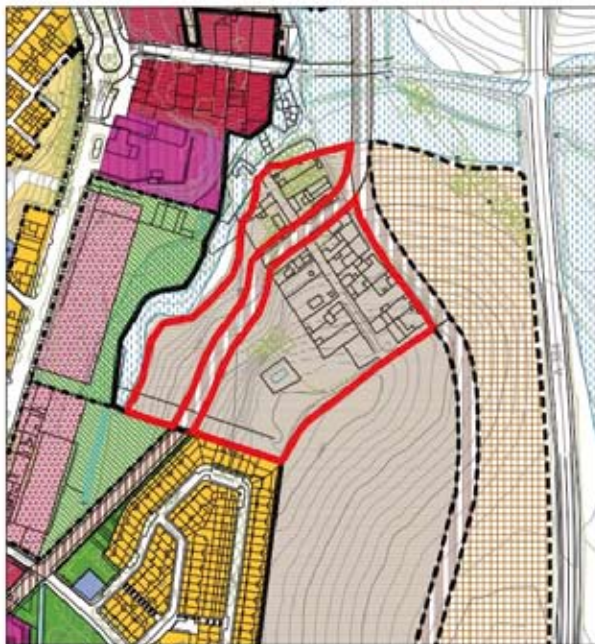
#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Inst. Planamiento:	PPO	Programación:	2º cuatrimo
				Prioridad:	Media

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial VL (m <sup>2</sup> ):	4.621,22	Tipología	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> p)	
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	1.980,52	Tradicional Común	1,22	5.637,89	
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	1.650,44	Tradicional Común	1,06	2.099,35	
Totales	8.252,18	Terciario	1,00	1.650,44	
		Nº viviendas total:	55	9.387,68	
		Nº VL estimado:	39	Densidad Global (viv/ha):	27
		Nº VP estimado:	17		



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Sector situado en el borde sur de la ciudad, con preexistencias de edificación y caminos, que requiere ordenación y reordenación. Su reducida dimensión y una buena situación urbana junto a la Av. de los Arcos y la nueva vía perimetral, posibilitan su desarrollo.

#### CONDICIONES GENERALES

CG-02; CG-03; CG-13

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Se mantendrá el trazado del vial de 1º orden que enlaza la Avenida de los Arcos con la vía perimetral.  
-Le corresponde el 100% de los sistemas generales adscritos al Área de Reparto AR-06 y la carga de ejecución del SGC-04 (LOUA, art.113.).

PO: Plan Parcial de Ordenación; PER: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Regeneración

### 2.3 Suelo Urbanizable Sectorizado



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Es un Sector de suelo situado en el borde Sur de la ciudad con fachada a la A. 284, delimitado por la edificación actual y el Suelo No Urbanizable de la zona inundable. Previsto en las anteriores NN.SS, una morfología en colina con pendientes suaves. Su ocupación residencial de baja densidad cubre una demanda de este tipo de viviendas y formaliza la transición entre lo urbano y lo urbanizable.

#### CONDICIONES GENERALES

CG-02; CG-03; CG-13

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Se mantendrá el trazado de la vía perimetral definida en el POUU. Su ordenación se adecuará a la topografía actual teniendo en cuenta las tipologías unifamiliares con poca ocupación de suelo.  
-Le corresponde el 40,48% de los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto AR-05 y la carga proporcional de ejecución del SGC-03 (LOUA art.113 j).

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUS-04-R	Uso Global:	Residencial	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,40
Clasificación:	S. Urbanizable Sectorizado	Nivel Densidad:	Media-Baja	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> ):	33.322,85
Superficie (m <sup>2</sup> ):	83.307,12	Área Reparto:	AR-05	% Reserva Edif. Res. VP:	30%
Tipo de Ambiente:	Sector	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,42929	Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	9.996,85

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m <sup>2</sup> ):	80.307,12	Área Reparto:	AR-05
Superficie SS.GG. Adscritos (m <sup>2</sup> ):	14.190,57	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,42929
SGE1-02	5.381,66	Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> ):	40.054,06
SGC-03	8.808,91	Ap. Subjetivo (0,90 S-Am) (m <sup>2</sup> ):	32.186,46
		Ap. Municipal (0,10 S-Am) (m <sup>2</sup> ):	3.576,27
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	4.291,33

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Inst. Planeamiento:	PPO	Programación:	2º cuatrenio
				Prioridad:	Alta

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> ):	100%	33.322,85	Tipología	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> )
Edificabilidad Residencial VL (m <sup>2</sup> ):		23.325,99	Residencial Alada	1,25	29.157,49
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):		9.996,85	Residencial Alada	1,09	10.896,57
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	0%	0,00		0,00	0,00
<b>Totales</b>		<b>33.322,85</b>	<b>Nº viviendas total:</b>	<b>185</b>	<b>40.054,06</b>
			<b>Nº VL estimado:</b>	<b>130</b>	<b>Densidad Global (viv/Ha):</b>
			<b>Nº VP estimado:</b>	<b>56</b>	<b>22</b>

PO: Plan Parcial de Ordenación; PERI: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Regeneración

### 2.3 Suelo Urbanizable Sectorizado



#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUS-01-I	Uso Global:	Industrial	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	0,70
Clasificación:	S. Urbanizable Sectorizado	Nivel Densidad:	---	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> ):	41.967,42
Superficie (m <sup>2</sup> s):	59.953,45	Área Reparto:	AR-07	% Reserva Edif. Res. VP:	0%
Tipo de Ambiente:	Sector	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	0,53549	Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	0,00

SUS-01-I

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m <sup>2</sup> s):	59.953,45	Área Reparto:	AR-07
Superficie S.S.G.G. Ascensos (m <sup>2</sup> s):	18.448,54	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	0,53549
SGEL-01	36,10%	Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	41.967,42
		Ap. Subjetivo (0,90 S. Am) (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	28.894,03
		Ap. Municipal (0,10 S. Am) (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	3.210,45
		Exceso Desecho Aprovechamientos:	9.862,94

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Inst. Planeamiento:	PPO	Programación:	2º cuatrenio
				Prioridad:	Media

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> ):	0%	0,00	Tipología	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /p)
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	0%	0,00	---		
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	100%	41.967,42	Zona Industrial 1	1,00	41.967,42
<b>Totales</b>		<b>41.967,42</b>	<b>Nº viviendas totales:</b>	<b>0</b>	<b>41.967,42</b>
			<b>Nº VL estimado:</b>	<b>0</b>	<b>Densidad Global (viv/Ha):</b>
			<b>Nº VP estimado:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Este es un sector que amplía y complementa el Polígono del Chaquaral ya consolidado, aprovechando las sinergias generadas. Su delimitación se ajusta a límites catastrales y zona de dominio público de carreteras

#### CONDICIONES GENERALES

CG-01; CG-02; CG-03; CG-05; CG-9

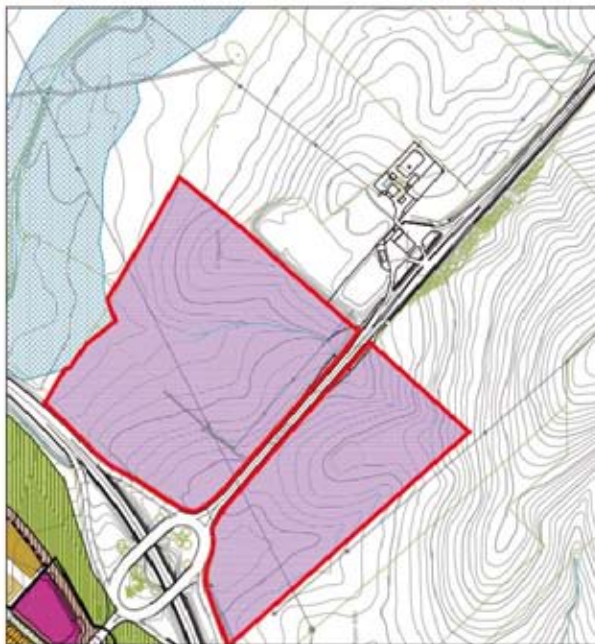
#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Ampliación del polígono El Chaquaral. El Planeamiento de desarrollo del sector habrá de mantener la morfología y estructura del actual polígono, y se integrará de forma unitaria.  
-Le corresponde el 36,04% de los sistemas generales adscritos al Área de Reparto AR-07 y la carga proporcional de ejecución del SGEL-01 (LOUA art.113.3).

### 2.3 Suelo Urbanizable Sectorizado

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUS-02-I	Uso Global:	Industrial	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,70
Clasificación:	S. Urbanizable Sectorizado	Nivel Densidad:	---	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> )	74.475,21
Superficie (m <sup>2</sup> ):	106.393,16	Área Reparto:	AR-07	% Reserva Edif. Res. VP:	0%
Tipo de Ambiente:	Sector	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,53649	Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	0,00



#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m <sup>2</sup> ):	106.393,16	Área Reparto:	AR-07
Superficie SS.GG. Adscritos (m <sup>2</sup> ):	32.655,46	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,53649
SGEL-01	63,90%	Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> ):	74.475,21
		Ap. Subjetivo (0,90 S-Am) (m <sup>2</sup> ):	51.275,23
		Ap. Municipal (0,10 S-Am) (m <sup>2</sup> ):	5.697,25
		Exceso Defecto Aprovechamientos:	17.502,74

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Inst. Planeamiento *:	PPO	Programación:	1er cuatrenio
				Prioridad:	Alta

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial VL (m <sup>2</sup> ):	0,00	Tipología	Coef. Uso y Tip.	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	0,00				
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	100%	Zona Industrial 1	1,00	74.475,21	
<b>Totales</b>	<b>74.475,21</b>	<b>Nº viviendas total:</b>	<b>0</b>	<b>74.475,21</b>	
		<b>Nº VL estimado:</b>	<b>0</b>	<b>Densidad Global (viv/Ha):</b>	<b>0</b>
		<b>Nº VP estimado:</b>	<b>0</b>		

#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Sector localizado en la conexión del núcleo con los municipios de la sierra, con gran interés estratégico de desarrollo para la implantación de actividades económicas, industriales y mixtas.  
Su delimitación se ajusta a límites catastrales de la zona inundable.

#### CONDICIONES GENERALES

CG-02, CG-03, CG-05, CG-9

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-Le corresponde el 63,94% de los sistemas generales adscritos al Área de Reparto AR-07 y la carga proporcional de ejecución del SGEL-01 (LOUA art.113.).

### 2.3 Suelo Urbanizable Sectorizado



#### DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

-Sector situado en el acceso oeste al núcleo, bien conectado tanto interior como exteriormente, considerándose estratégico para la localización de actividades económicas. Se propone para su desarrollo con usos terciarios de interés supramunicipal y local.

#### CONDICIONES GENERALES

CG-02

#### CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS

-El Planeamiento de desarrollo deberá coherentemente, en relación con los equipamientos existentes y bajo criterio municipal, la localización de las correspondientes cesiones.  
-Le corresponde el 70,88% de los sistemas generales adscritos al Área de Reparito AR-08, y la carga proporcional de ejecución del SGC-01 y SGC-02 (LOUA art.113.).

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Denominación:	SUS-01-T	Uso Global:	Terciario	Coef. Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	0,85
Clasificación:	S. Urbanizable Sectorizado	Nivel Densidad:	---	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> ):	52.120,44
Superficie (m <sup>2</sup> s):	80.185,29	Área Reparito:	AR-08	% Reserva Edif. Res. VP:	0%
Tipo de Ambiente:	Sector	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /p/m <sup>2</sup> s):	0,55269	Edif. Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	0,00

#### SUS-01-T

#### ÁREA DE REPARITO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Superficie Sector (m <sup>2</sup> s):	80.185,29	Área Reparito:	AR-08
Superficie SS.GG. Adscritos (m <sup>2</sup> s):	14.118,13	Ap. Medio (m <sup>2</sup> /p/m <sup>2</sup> s):	0,55269
SGC-01	70,88%	Ap. Objetivo (m <sup>2</sup> /p):	52.120,44
SGC-01	70,88%	Ap. Subjetivo (0,90 S. Am) (m <sup>2</sup> /p):	39.886,10
SGC-02	70,88%	Ap. Municipal (0,10 S. Am) (m <sup>2</sup> /p):	4.431,79
		Exceso Desecho Aprovechamientos:	7.802,55

#### DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de Gestión:	Compensación	Inst. Planeamiento:	PPO	Programación:	2º cuatrenio
				Prioridad:	Alta

#### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> ):	0,00	Tipología	---	Coef. Uso y Tip.		Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /p)	
Edificabilidad Residencial VP (m <sup>2</sup> ):	0,00						
Edificabilidad No Residencial (m <sup>2</sup> ):	100%		Terciario		1,00	52.120,44	52.120,44
<b>Totales</b>						<b>Nº viviendas totales:</b>	<b>0</b>
						<b>Nº VL estimado:</b>	<b>0</b>
						<b>Nº VP estimado:</b>	<b>0</b>
						<b>Densidad Global (viv/Ha):</b>	<b>0</b>

PO: Plan Parcial de Ordenación; PESI: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Reparación

### 2.3 Suelo Urbanizable Sectorizado

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Denominación:	SUS-02-T
Clasificación:	S. Urbanizable Sectorizado
Superficie (m2s):	32.949,45
Tipo de Ambiente:	Sector
Coef. Edif. Global (m2/m2s):	0,65
Edificabilidad Global (m2):	21.417,14
% Reserva Edif. Res. VP:	0%
Edif. Residencial VP (m2):	0,00

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	
Superficie Sector (m2s):	32.949,45
Superficie SS.GG. Adscritos (m2s):	5.800,22
SGEO-01	29,12%
SGC-01	29,12%
SGC-02	29,12%
Área Reparto:	AR-08
Ap. Medio (m2p/m2s):	0,55269
Ap. Objetivo (m2p):	21.417,14
Ap. Subjetivo (0,90 S-Am) (m2p):	16.389,85
Ap. Municipal (0,10 S-Am) (m2p):	1.821,09
Exceso Defecto Aprovechamientos:	3.206,19

DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
Sistema de Gestión:	Compensación
Inst. Planeamiento *:	PPO
Programación:	2º cuatrenio
Prioridad:	Alta

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	
Edificabilidad Residencial (m2):	0%
Edificabilidad Residencial VL (m2):	0,00
Edificabilidad Residencial VP (m2):	0,00
Edificabilidad No Residencial (m2):	100%
Totales	21.417,14
Nº viviendas totales:	0
Nº VL estimado:	0
Nº VP estimado:	0
Densidad Global (viv/Ha):	0



**DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS**  
 - Sector situado en el borde oeste del núcleo, en cercanía con una zona de expansión y sobre el viario de ronda.

**CONDICIONES GENERALES**  
 CG-02, CG-03, CG-06

**CONDICIONES PARTICULARES Y CARGAS**  
 -El Planeamiento de desarrollo definirá coherentemente, en relación con los equipamientos existentes y bajo criterio municipal, la localización de las correspondientes cesiones.  
 -Le corresponde el 29,12% de los sistemas generales adscritos al Área de Reparto AR-08, y la carga proporcional de ejecución del SGC-01 y SGC-02 (LOUA art.113.).

PO: Plan Parcial de Ordenación; PER: Plan Especial de Reforma Interior; PU: Proyecto de Urbanización; PR: Proyecto de Regeneración




### 4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS).

#### 2.4 Suelo Urbanizable No Sectorizado

**SUNS-01**  
DENOMINACIÓN:  
SUNS-01

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable  
No Sectorizado

**ÁREA REPARTO:** ---  
**SUPERFICIE:** 66.294m<sup>2</sup>  
**Nº VIVIENDAS:** ---



**DESCRIPCIÓN:** Suelo Urbanizable No Sectorizado junto al Hospital para futuros crecimientos residenciales. Uso Incompatible Industrial.

**CONDICIONES GENERALES:**

**SUNS-02**  
DENOMINACIÓN:  
SUNS-02

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable  
No Sectorizado

**ÁREA REPARTO:** ---  
**SUPERFICIE:** 35.610m<sup>2</sup>  
**Nº VIVIENDAS:** ---




**DESCRIPCIÓN:** Suelo Urbanizable No Sectorizado junto al Noreste del núcleo para futuros crecimientos residenciales. Uso Incompatible Industrial.

**CONDICIONES GENERALES:**

**SUNS-03**  
DENOMINACIÓN:  
SUNS-03

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable  
No Sectorizado

**ÁREA REPARTO:** ---  
**SUPERFICIE:** 111.523m<sup>2</sup>  
**Nº VIVIENDAS:** ---



**DESCRIPCIÓN:** Suelo Urbanizable No Sectorizado junto al Sur del núcleo para futuros crecimientos residenciales. Uso Incompatible Industrial.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-06

### 5. SISTEMAS GENERALES (SSGG).

#### 2.5 Sistemas Generales

**SG-EQ-23-OB**

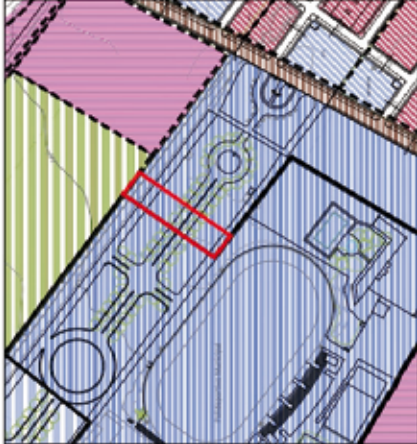
**DENOMINACIÓN:**  
Ampliación Polideportiva

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Incluido en el sector:  
SUO-01-R-UE-D

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Ordenado

**ÁREA REPARTO:** AR-04

**SUPERFICIE:** 1.847m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Equipamientos Ampliación Polideportiva procedente del PP Los Llanos del Soldado, SUO-01-R, UE-D.

**CONDICIONES GENERALES:**

**SG-EQ-25-OB**

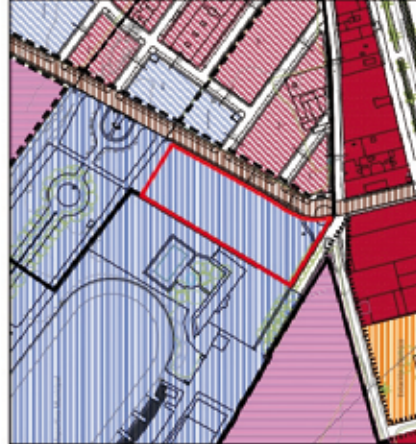
**DENOMINACIÓN:**  
Ampliación Polideportiva

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Incluido en el sector:  
SUO-01-R-UE-A

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Ordenado

**ÁREA REPARTO:** AR-04

**SUPERFICIE:** 1.847m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Equipamientos Ampliación Polideportiva procedente del PP Los Llanos del Soldado, SUO-01-R, UE-A.

**CONDICIONES GENERALES:**

**SG-EQ-01**

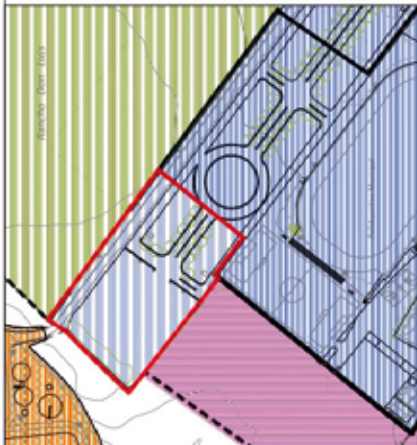
**DENOMINACIÓN:**  
Ampliación Polideportiva

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito al sector:  
SUS-01-T, SUS-02-T

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Sectorizado

**ÁREA REPARTO:** AR-08

**SUPERFICIE:** 11.927m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Equipamientos propuesto para la ampliación del Polideportivo Municipal (SG-EQ-04-OB).

**CONDICIONES GENERALES:**

**SG-EQ-24-OB**

**DENOMINACIÓN:**  
Ampliación Polideportiva

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Incluido en el sector:  
SUO-01-R-UE-B

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Ordenado

**ÁREA REPARTO:** AR-04

**SUPERFICIE:** 10.859m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Equipamientos Ampliación Polideportiva procedente del PP Los Llanos del Soldado, SUO-01-R, UE-B.

**CONDICIONES GENERALES:**

### 2.5 Sistemas Generales

**SG-EL-01**


**DENOMINACIÓN:**  
Parque Ferial

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito a los sectores:  
SUS-01-I, SUS-02-I

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Sectorizado

**ÁREA REPARTO:** AR-07

**SUPERFICIE:** 51.104m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Espacios Libres propuesto situado en una zona estratégica en la red de equipamientos, espacios libres y viario.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-02

**SG-EL-02**


**DENOMINACIÓN:**  
Parque Arroyo Tenerife

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito al sector:  
SUS-04-R, SUS-05-R

**CLASIFICACIÓN:**  
No Urbanizable

**ÁREA REPARTO:** AR-05

**SUPERFICIE:** 11.306m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** sistema General de Espacios Libres propuesto, dando continuidad al sector SUS-05-R.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-04

**SG-EL-04-OB**


**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Sur 01

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito al sector:  
SUO-01-R-UE-A

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Ordenado

**ÁREA REPARTO:** AR-04

**SUPERFICIE:** 25.545m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Espacios Libres procedente del PP Los Llanos del Soldado, SUO-01-R-UE-A.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-04

**SG-EL-06-OB**

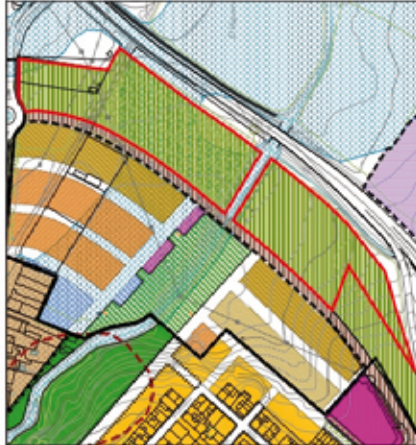
**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Sur 03

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito al sector:  
SUO-02-R

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Ordenado

**ÁREA REPARTO:** AR-05

**SUPERFICIE:** 27.067m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Espacios Libres procedente del PP Los Ruedos, SUO-02-R.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-04

### 2.5 Sistemas Generales

**SG-C-02**

**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Norte

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito a los sectores:  
SUS-01-T, SUS-02-T

**CLASIFICACIÓN:**  
No Urbanizable

**ÁREA REPARTO:** AR-08

**SUPERFICIE:** 5.639m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones que forma parte de la Ronda Norte que vertebra esta zona de equipamientos y espacios libres.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-06

**SG-C-01**


**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Norte

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito al sector:  
SUS-01-T, SUS-02-T

**CLASIFICACIÓN:**  
No Urbanizable

**ÁREA REPARTO:** AR-08

**SUPERFICIE:** 2.352m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones que forma parte de la Ronda Norte que vertebra esta zona de equipamientos y espacios libres.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-04

**SG-C-03**


**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Sur

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito a los sectores:  
SUS-01-R, SUS-02-R,  
SUS-04-R

**CLASIFICACIÓN:**  
No Urbanizable

**ÁREA REPARTO:** AR-05

**SUPERFICIE:** 23.751m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones que configura el borde residencial del sur del núcleo.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-03; CG-04; CG-06

### 2.5 Sistemas Generales

**SG-C-04**

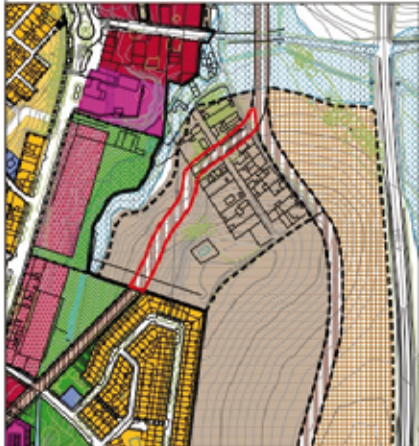
**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Sur-Avda. Arcos

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito al sector:  
SUS-03-R

**CLASIFICACIÓN:**  
No Urbanizable

**ÁREA REPARTO:** AR-06

**SUPERFICIE:** 2.952m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones que enlaza la Ronda Sur con la Avenida de Arcos.

**CONDICIONES GENERALES:**

**SG-C-01-OB**

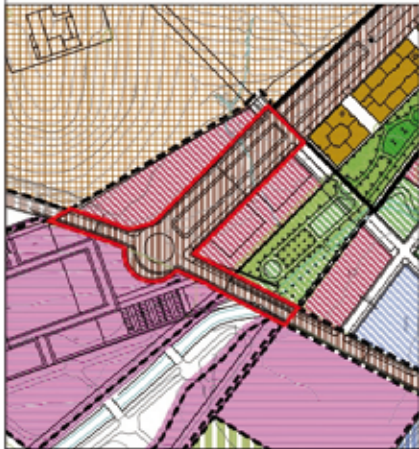
**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Norte-Blas Infante

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Incluido en el sector:  
SUO-01-R-UE.D

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Ordenado

**ÁREA REPARTO:** AR-04

**SUPERFICIE:** 7.602m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones procedente del PP Los Llanos del Soldado, SUO-01-R-UE-D.

**CONDICIONES GENERALES:**

### 2.5 Sistemas Generales

**SG-C-02-OB**

**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Norte

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Incluido en el sector:  
SUO-01-R-UE.C

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Ordenado

**ÁREA REPARTO:** AR-04

**SUPERFICIE:** 1.669m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones procedente del PP Los Llanos del Soldado, SUO-01-R-UE-C.

**CONDICIONES GENERALES:**

**SG-C-03-OB**

**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Norte

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Incluido en el sector:  
SUO-01-R-UE.B

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Ordenado

**ÁREA REPARTO:** AR-04

**SUPERFICIE:** 1.066m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones procedente del PP Los Llanos del Soldado, SUO-01-R-UE-B.

**CONDICIONES GENERALES:**

### 2.5 Sistemas Generales

**SG-C-05-OB**

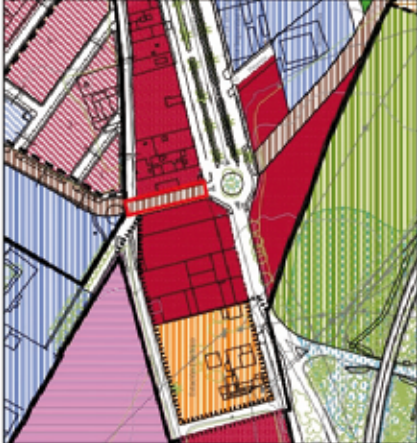
**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Norte

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito al sector:  
SUO-01-R-UE.C

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado

**ÁREA REPARTO:** AR-04

**SUPERFICIE:** 694m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones procedente del PP Los Llanos del Soldado, SUO-01-R-UE.C.

**CONDICIONES GENERALES:**

**SG-INF-01**

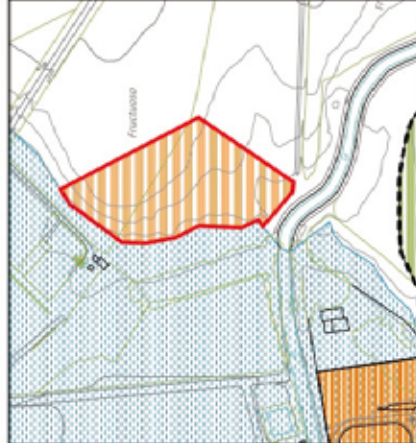
**DENOMINACIÓN:**  
Ampliación EDAR

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
---

**CLASIFICACIÓN:**  
No Urbanizable

**ÁREA REPARTO:** ---

**SUPERFICIE:** 10.246m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Infraestructuras, ampliación de la EDAR existente.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-10

**SG-C-04-OB**

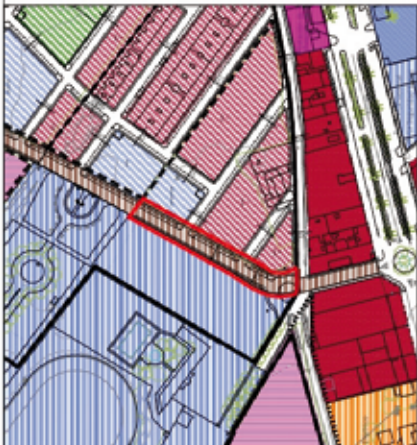
**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Norte

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Incluido en el sector:  
SUO-01-R-UE.A

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbanizable Ordenado

**ÁREA REPARTO:** AR-04

**SUPERFICIE:** 1.902m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones procedente del PP Los Llanos del Soldado, SUO-01-R-UE-A.

**CONDICIONES GENERALES:**

**SG-C-08-OB**

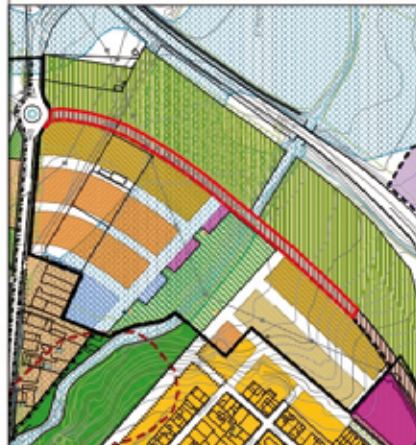
**DENOMINACIÓN:**  
Ronda Sur

**ADSCRITO/INCLUIDO:**  
Adscrito al sector:  
SUO-02-R

**CLASIFICACIÓN:**  
No Urbanizable

**ÁREA REPARTO:** AR-05

**SUPERFICIE:** 5.058m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Sistema General de Comunicaciones procedente del PP Los Ruedos, SUO-02-R.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-04

### 6. ACTUACIONES AISLADAS (AA).

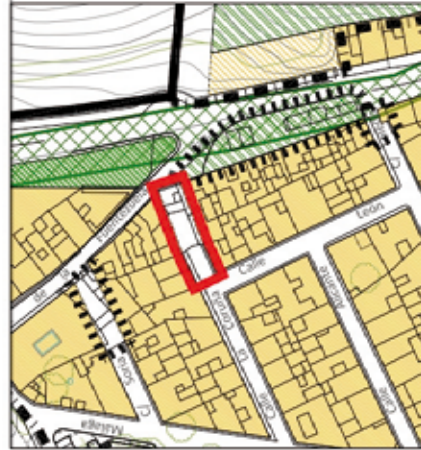
#### 2.6 Actuaciones Aisladas

**SUC-AA-02**  
**DENOMINACIÓN:**  
 SUC-AA-02  
**CLASIFICACIÓN:**  
 Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 64m<sup>2</sup>



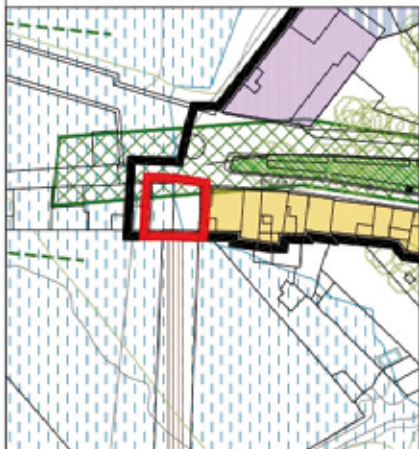
**DESCRIPCIÓN:** Conexión Calle de La Palma con Calle de La Vega.  
**CONDICIONES GENERALES:**

**SUC-AA-04**  
**DENOMINACIÓN:**  
 SUC-AA-04  
**CLASIFICACIÓN:**  
 Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 244m<sup>2</sup>




**DESCRIPCIÓN:** Conexión de la Calle La Coruña con la Calle de La Fuentezuela.  
**CONDICIONES GENERALES:**

**SUC-AA-01**  
**DENOMINACIÓN:**  
 SUC-AA-01  
**CLASIFICACIÓN:**  
 Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 247m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Conexión de la Ronda Norte con la Calle de La Palma.  
**CONDICIONES GENERALES:** CG-04

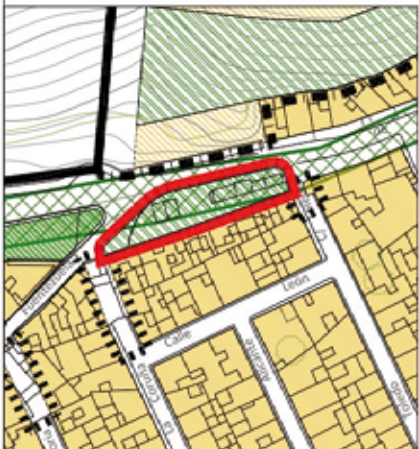
**SUC-AA-03**  
**DENOMINACIÓN:**  
 SUC-AA-03  
**CLASIFICACIÓN:**  
 Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 179m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Conexión de la Calle Soria con la Calle de La Fuentezuela.  
**CONDICIONES GENERALES:**

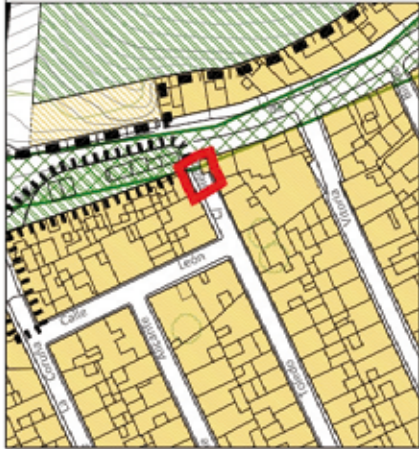
### 2.6 Actuaciones Aisladas

**SUC-AA-05**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-05  
**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 649m<sup>2</sup>



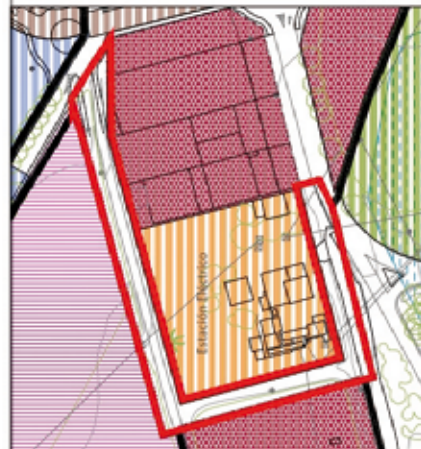
**DESCRIPCIÓN:** Creación de un Espacio Libre Local junto a la Calle de la Fuentezuela.  
**CONDICIONES GENERALES:**

**SUC-AA-06**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-06  
**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 62m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Ensanchamiento de la Calle Toledo.  
**CONDICIONES GENERALES:**

**SUC-AA-07**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-07  
**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 2.965m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Adecuación del viario entorno la estación Eléctrica en Avenida de Arcos.  
**CONDICIONES GENERALES:**

**SUC-AA-08**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-08  
**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 102m<sup>2</sup>




**DESCRIPCIÓN:** Conexión de la Calle Doctor Fleming con Calle Madrid  
**CONDICIONES GENERALES:**



### 2.6 Actuaciones Aisladas

**SUC-AA-10**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-10  
**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 6.70m<sup>2</sup>



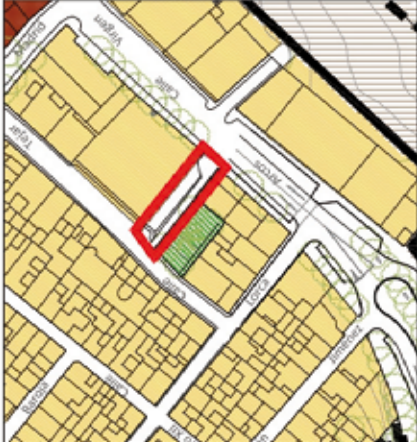
**DESCRIPCIÓN:** Conexión de la Calle Virgen del Rosario con Calle Consolación.  
**CONDICIONES GENERALES:**

**SUC-AA-12**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-12  
**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 2.605m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Ejecución vial de Calle Molino Viejo.  
**CONDICIONES GENERALES:**

**SUC-AA-09**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-09  
**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 2.90m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Conexión de la Calle Téjar con Calle Virgen del Rosario.  
**CONDICIONES GENERALES:**

**SUC-AA-11**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-11  
**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado  
**SUPERFICIE:** 2.06m<sup>2</sup>



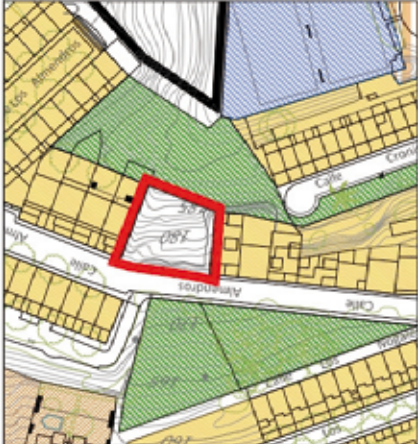
**DESCRIPCIÓN:** Conexión de la Calle San Quintín con Calle Margarita.  
**CONDICIONES GENERALES:**

### 2.6 Actuaciones Aisladas

**SUC-AA-13**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-13

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado

**SUPERFICIE:** 3.25 m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Conexión de la Calle Cronista José Bernal con la Calle Los Almemdros.

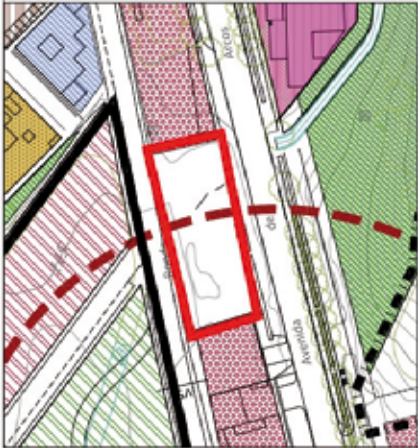
**CONDICIONES GENERALES:**

**SUC-AA-14**  
**DENOMINACIÓN:**  
SUC-AA-14

**CLASIFICACIÓN:**  
Urbano Consolidado

Bloque Lineal 2 (En área no afectada por cauce)

**SUPERFICIE:** 1.330 m<sup>2</sup>



**DESCRIPCIÓN:** Estudio de Detalle en parcela entre Avenida de Arcos y Camiño no Bornos.

**CONDICIONES GENERALES:** CG-07

### ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

#### 3. Anexo de las Normas Urbanísticas

Tabla anexo 1: Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	A.R.	A.M.	90% A.M.
Urbano	No Consolidado	A.R.	A.M.	90% A.M.
	Incluido U.E.			
	No Consolidado			
	Excluido U.E. PGOU incluido con posteridad	A.R.	A.M.	90% A.M.
	No Consolidado			
	Excluido U.E. PGOU	No	No	90% A.O.
	Consolidado	No	No	100% A.O.

A.R. Área de Reparto.

A.M. Aprovechamiento Medio.

Tabla anexo 2: Ámbitos de Suelo Urbano

Identificador	Denominación del Ámbito	Área de Reparto	Uso Característico	Superficie	Densidad Viv/Ha	Nivel densidad	Nº Viv.	Edif. Residencial	Nº VP	% Edif. Residencial
<b>Suelo Urbano No Consolidado - Fuera de Unidad de Ejecución</b>										
SUNC-FUE-01	Avenida de Ronda	---	Residencial	25.471 m2s	---	---	14 viv	---	---	---
SUNC-FUE-02	Avenida de Ronda	---	Residencial	7.249 m2s	---	---	8 viv	---	---	---
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>										
SUNC-01-R	Calle La Vega	AR-01	Residencial	45.788 m2s	26,67 viv/Ha	Media-Baja	122 viv	18.315 m2t	37 viv	30%
SUNC-02-R	Llanos del Soldado	AR-02	Residencial	13.683 m2s	33,33 viv/Ha	Media	46 viv	6.842 m2t	14 viv	30%

Tabla anexo 3: Áreas de reparto en suelo urbano

A.R.	Clasificación de Suelo	Uso Global	Sectores	Sistemas Generales Adcritos	Superficie	Ap. Objetivo	Ap. Medio
AR-01	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial	SUNC-01		45.788 m2s	26.044,09 m2tp	0.56880 m2tp/m2s
AR-02	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial	SUNC-02		13.683 m2s	8.360,31 m2tp	0.61100 m2tp/m2s

## 3. Anexo de las Normas Urbanísticas

Tabla anexo 4: Ámbitos de Suelo Urbanizable

Suelo Urbanizable Ordenado										
Identificador	Denominación del Ámbito	Área de Reparto	Uso Característico	Superficie	Densidad Viv/Ha	Nivel densidad	NºViv.	Edif. Residencial	Nº VP Residencial	% Edif. Residencial
SUO-01-R UE.D	Llanos del Soldado	AR-03	Residencial	13.883 m2s	0,00 viv/Ha	---	0 viv	6.929 m2t	0 viv	30%
SUO-01-R UE.C	Llanos del Soldado	AR-03	Residencial	40.830 m2s	39,92 viv/Ha	Media	163 viv	20.415 m2t	0 viv	30%
SUO-01-R UE.B	Llanos del Soldado	AR-03	Residencial	17.448 m2s	0,00 viv/Ha	---	0 viv	8.724 m2t	0 viv	30%
SUO-01-R UE.A	Llanos del Soldado	AR-03	Residencial	13.193 m2s	40,17 viv/Ha	Media	53 viv	5.609 m2t	0 viv	30%
SUO-02-R	Los Ruedos	AR-04	Residencial	47.001 m2s	40,00 viv/Ha	Media	188 viv	23.500 m2t	0 viv	30%
Suelo Urbanizable Sectorizado										
Identificador	Denominación del Ámbito	Área de Reparto	Uso Característico	Superficie	Densidad Viv/Ha	Nivel densidad	NºViv.	Edif. Residencial	Nº VP Residencial	% Edif. Residencial
SUS-01-R	Bolsa Frente Hospital	AR-05	Residencial	29.608 m2s	24,00 viv/Ha	Media-Baja	71 viv	10.659 m2t	21 viv	30%
SUS-02-R	Fachada Sur-Oeste	AR-05	Residencial	57.562 m2s	24,00 viv/Ha	Media-Baja	138 viv	20.722 m2t	41 viv	30%
SUS-03-R	Fachada Sur-oeste asentamiento	AR-06	Residencial	20.630 m2s	26,67 viv/Ha	Media-Baja	55 viv	8.252 m2t	17 viv	30%
SUS-04-R	Fachada Sur-centro + ant. UE-9	AR-05	Residencial	83.307 m2s	22,22 viv/Ha	Media-Baja	185 viv	33.323 m2t	56 viv	30%
SUS-05-R	Fachada Sur-este	AR-05	Residencial	35.329 m2s	24,00 viv/Ha	Media-Baja	85 viv	12.718 m2t	25 viv	30%
SUS-01-I	Ampliación Pol. Ind. El Chaparral	AR-07	Industrial	59.953 m2s	0,00 viv/Ha	---	0 viv	0 m2t	0 viv	0%
SUS-02-I	Carretera Prado del Rey	AR-07	Industrial	106.393 m2s	0,00 viv/Ha	---	0 viv	0 m2t	0 viv	0%
SUS-01-T	Zona Recinto Ferial	AR-08	Terciario	80.185 m2s	0,00 viv/Ha	---	0 viv	0 m2t	0 viv	0%
SUS-02-T	Zona Romda Este	AR-08	Terciario	32.949 m2s	0,00 viv/Ha	---	0 viv	0 m2t	0 viv	0%

Tabla anexo 5: Ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Suelo Urbanizable No Sectorizado			
Identificador	Denominación de la Zona	Usos Incompatibles	Uso preferente
SUNS-01	Bolsa frente hospital	Industrial	Residencial
SUNS-02	Fachada Este	Industrial	Residencial
SUNS-03	Fachada Sur	Industrial	Residencial
			Superficie
			66.508 m2s
			35.610 m2s
			111.273 m2s

### 3. Anexo de las Normas Urbanísticas

Tabla anexo 6: Áreas de reparto en suelo urbanizable

A.R.	Clasificación de Suelo	Uso Global	Sectores	Sistemas Generales Adscritos	Superficie	Ap. Objetivo	Ap. Medio
AR-03	Suelo Urbanizable Ordenado	Residencial	SUO-01	SGC-01-OB			
				UE-D SGEQ-23-OB			
				UE-C SGEL-04-OB			
				UE-B SGC-05-OB			
				UE-A SGC-02-OB			
				SGEQ-24-OB			
				SGC-03-OB			
				SGEQ-25-OB			
AR-04	Suelo Urbanizable Ordenado	Residencial	SUO-02	SGC-04-OB	143.693 m2s	55.679,80 m2tp	0,38749 m2tp/m2s
				SGC-08-OB			
				SGEL-06-OB	79.127 m2s	31.396,60 m2tp	0,39679 m2tp/m2s
AR-05	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial	SUS-01-R	SGEL-02			
			SUS-02-R	SGC-03			
			SUS-04-R				
			SUS-05-R		240.862 m2s	103.399,30 m2tp	0,42929 m2tp/m2s
AR-06	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial	SUS-03-R	SGC-04	23.582 m2s	9.387,68 m2tp	0,39808 m2tp/m2s
AR-07	Suelo Urbanizable Sectorizado	Industrial	SUS-01-I				
			SUS-02-I	SGEL-01	217.451 m2s	116.442,63 m2tp	0,53549 m2tp/m2s
			SUS-01-T	SGEQ-01			
			SUS-02-T	SGC-01			
AR-08	Suelo Urbanizable Sectorizado	Terciario			133.053 m2s	73.537,58 m2tp	0,55269 m2tp/m2s

Tabla 6.b ZONAS EN SUELO URBANO

Identificador	Nº Zona	Nomenclatura	Superficie	Uso Global	Edif. Global	Coef. Edificabilidad Global	Densidad Global	Nivel de Densidad	Edif. Residencial	Media Dotacional
Z1	1	Zona Norte, Cementerio	120.104 m2s	Industrial	64.187 m2t	0,534 m2t/m2s	16,76 viv/Ha	Medi-baja	36.238 m2t	0,275 m2s/m2t
Z2	2	Hospital	391.092 m2s	Residencial	340.746 m2t	0,871 m2t/m2s	48,40 viv/Ha	Media	340.746 m2t	0,192 m2s/m2t
Z3	3	Centro	455.681 m2s	Residencial	541.809 m2t	1,189 m2t/m2s	66,06 viv/Ha	Alta	541.809 m2t	0,090 m2s/m2t
Z4	4	Avd. Arcos	303.356 m2s	Residencial	234.038 m2t	0,771 m2t/m2s	41,67 viv/Ha	Media	227.524 m2t	0,100 m2s/m2t
Z5	5	Extensión Tradicional	381.276 m2s	Residencial	383.346 m2t	1,005 m2t/m2s	53,24 viv/Ha	Alta	365.396 m2t	0,154 m2s/m2t
Z6	6	El Chaparral	94.471 m2s	Industrial	60.334 m2t	0,639 m2t/m2s	0,00 viv/Ha	----	0 m2t	0,219 m2s/m2t

### 3. Anexo de las Normas Urbanísticas

**Tabla anexo 7: Coeficiente de homogeneización**

Denominación	Calificación	Coef. Homogeneización
CA	Casco Antiguo	1,00
RTC	Residencial Tradicional Común	1,22
MCI	Manzana Cerrada 1	1,39
BA	Bloque Aislado	0,90
RA	Residencial Aislada	1,25
BL1	Bloque Lineal 1	1,27
BL2	Bloque Lineal 2	1,27
BL3	Bloque Lineal 3	1,27
ZI1	Zona Industrial 1	1,00
ZI2	Zona Industrial 2	1,00
T	Terciario	1,00

**Tabla anexo 8: Uso del sector**

Uso del Sector	% Vivienda	% Terciario	% Industrial
Des. Residenciales Mixtos	60	40	---
Des. Residenciales Especializados	96	4	---
Zona Industrial	---	10	90

**Tabla anexo 9: Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes**

Calificación	Industrial/Terciario	Residencial
Reservas Suelo Equipamientos	14% Suelo T. 4% Suelo T.	36m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t 16m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t
Zonas Verdes	10% Suelo T.	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t

## 3. Anexo de las Normas Urbanísticas

Tabla anexo 10.1: Compatibilidad de usos

USO DETALLADO	USO PORMENORIZADO																
	RESIDENCIAL CA	RTC	MC-1	MC-2	BA	AI	BL-1	BL-2	BL-3	INDUSTRIAL ZI.1	ZI.2	TERCIARIO TG	TC	EQUIPAMIENTO EOG	EQD	Infraestructuras	
<b>Residencial</b>																	
<b>1. Vivienda Unifamiliar:</b>																	
Nivel 1. V. exclusiva.	si	si	-	-	-	si	si	si	si	-	-	-	-	-	-	-	-
Nivel 2. V. no exclusiva.	si	si	-	-	-	si	si	si	si	-	-	-	-	-	-	-	-
Nivel 3. Vivienda rural.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nivel 4. Local de vivienda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	si	si	-
<b>2. Vivienda Colectiva:</b>																	
Nivel 1. V. exclusiva.	-	-	si	si	si	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nivel 2. V.No exclusiva.	-	-	si	si	si	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Residencial Comunitario</b>																	
Nivel 1. Pequeña Residencia.	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-	-	-	-	-
Nivel 2. Mediana Residencia.	-	-	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-	-	-	-	-
Nivel 3. Residencia Indepen.	-	-	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4. Residencial Hotelero</b>																	
Nivel 1. Pequeño Hotel.	si	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 2. Mediano Hotel.	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 3. Hotel Independiente	si	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 4. Instalación al aire libre.	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
<b>Industrial</b>																	
<b>1. Taller</b>																	
Nivel 1. Pequeño Taller.	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-
Nivel 2. de servicio	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-
<b>2. Industria:</b>																	
Nivel 1. Pequeña Industria	si	si	si	si	si	si	-	-	-	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 2. Industria Media	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 3. Ind. Singular compatible	si	si	si	si	si	si	-	-	-	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 4. Ind. Singular	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 5. (MINP).	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 6. Ind. agropecuaria.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	-	-	-	-
<b>3. Almacén:</b>																	
Nivel 1. Pequeño almacén.	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-
Nivel 2. Nave almacén.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	si	si	-

### 3. Anexo de las Normas Urbanísticas

Tabla anexo 10.2: Compatibilidad de usos

USO DETALLADO	USO POR MENORIZADO																
	RESIDENCIAL		MC-1		MC-2	BA	AI	BL-1	BL-2	BL-3	INDUSTRIAL		TERCIARIO		EQUIPAMIENTO		Infraestructuras
CA	RTC	MC-1	MC-2	BA	AI	BL-1	BL-2	BL-3	ZI.1	ZI.2	TG	TC	EQG	EQD			
Terciario																	
<b>1. Local Comercial:</b>																	
Nivel 1. Pequeño comercio.	si	si	si	-	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-	-
Nivel 2. Local com. mediano.	si	si	-	-	-	si	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 3. Local com. sin limitación.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Edificio Comercial:</b>																	
Nivel 1. Edificio comercial.	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 2. Centro comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	-	-	-	-
<b>3. Local de Oficinas:</b>																	
Nivel 1. Pequeña oficina.	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 2. Local mediano.	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 3. Local sin limitación.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4. Edificio de Oficinas:</b>																	
Nivel 1 Edificio de oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 2. Centro de oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	-	-	-	-
<b>5. Local de Espectáculos.</b>																	
Nivel 1. Pequeño local.	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 2. Local mediano.	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 3. Local sin limitación.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	-	-	-	-
<b>6. Instalación de Espectáculos</b>																	
<b>7. Garaje Aparcamiento</b>																	
Nivel 1. Local anejo	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 2. Garaje en bajos.	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 3. Garaje en edificio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	-	-	-	-
<b>. Equipamiento Comunitario</b>																	
<b>1. Local de uso colectivo:</b>																	
Nivel 1. Local pequeño.	si	si	si	-	si	si	si	si	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 2. Local Mediano.	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si	si	-	-	-	-
Nivel 3. Local sin limitación.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Instalación de Uso Colectivo:</b>																	
Nivel 2. Instalación aire libre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si
Nivel 2. Instalación en edificio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	si	si	si	si

si USO COMPATIBLE  
- USO INCOMPATIBLE



3. Anexo de las Normas Urbanísticas

Tabla anexo 11: Resumen de las ordenanzas

USOS GLOBALES	EDIFIC. GLOBAL	USOS PRIMERORIZADOS	EDIFIC. MAXIMA	USOS DETALLADOS	
RESIDENCIAL	0,50/0,40 m2/m2	CASCO ANTIGO	C.A	2P. 1,80 m2/m2 VIVIENDA UNIFAMILIAR 3P. 2,20 m2/m2 VIVIENDA COLECTIVA	
		TRADICIONAL COMUN	RTC	2P. 1,80 m2/m2 RESIDENCIA COMUNITARIA 3P. 2,20 m2/m2 RESIDENCIAL HOTELERO	
	MANZANA CERRADA	BLOQUE AISLADO	MC	3P. 2,50 m2/m2	
			BA	EXISTENTE	
			BL	3P. 2,50 m2/m2	
			AI	2P. 0,60 m2/m2	
	INDUSTRIAL	0,70/0,80 m2/m2	ZONA INDUSTRIAL	Z-1	INDUSTRIA
			POLIGONO INDUSTRIAL	Z-2	TALLER ALMACEN
	TERCIARIO	0,80 m2/m2	TERCIARIA GENERAL	TG	LOCAL COMERCIAL
			TERCIARIO COMERCIAL	TC	EDIFICIO COMERCIAL LOCAL DE OFICINAS EDIFICIO DE OFICINAS LOCAL DE ESPECTACULOS EDIFICIO DE ESPECTACULOS GARA/E-ALMACEN
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		EQUIPAMIENTO EN GENERAL		1,80 m2/m2 CENTRO CIVICO	
		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		1,80 m2/m2 CENTRO CULTURAL 1,50 m2/m2 CENTRO DOCENTE 2,00 m2/m2 CENTRO SANITARIO	
				2,00 m2/m2 CENTRO ADMINISTRATIVO	
				1,50 m2/m2 CENTRO RELIGIOSO	
				1,00 m2/m2 CENTRO DEPORTIVO	
ESPACIO LIBRE		PARQUE URBANO			
		ESPACIO LIBRE SINGULAR			
INFRAESTRUCTURAS		TRANSPORTE Y COMUNICAC.		2,00 m2/m2	
		INFRAESTRUCTURA/SERVICIOS			