

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 17 de noviembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 5 de noviembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo (Jaén), Resolución de 11 de febrero de 2021, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo (Jaén).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la resolución de 5 de noviembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo (Jaén), y Resolución de 11 de febrero de 2021, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo (Jaén). Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 8966. De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de: -Resolución de 5 de noviembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo (Jaén) (Anexo I)- Resolución de 11 de febrero de 2021, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-001/21 relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo (Jaén) (Anexo II)-Normativa Urbanística (Anexo III).

#### ANEXO I

Resolución de 5 de noviembre de 2021 de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo (Jaén).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de febrero de 2021, por el que se aprueba a reserva de la simple subsanación de deficiencias el Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Jaén, una vez acreditada y verificada

00250681

la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del informe emitido por el Servicio de Urbanismo, de 29 de octubre de 2021,

### RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de febrero de 2021, remitiendo al Ayuntamiento de Torredelcampo el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Jaén, el 5 de noviembre de 2021. El Delegado Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Jesús Manuel Estrella Martínez.

### ANEXO II

Resolución de 11 de febrero de 2021 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo (Jaén).

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, una vez examinado el expediente administrativo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Torredelcampo, de conformidad con los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Torredelcampo, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de Aprobación Inicial, adoptado con fecha de 29 de abril de 2019, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Jaén, el expediente del PGOU de Torredelcampo (Jaén), debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente, tras diversas correcciones, por el Pleno del Ayuntamiento, el 7 de enero de 2021.

Tercero. El Ayuntamiento de Torredelcampo, con esta propuesta de ordenación urbanística pretende un modelo territorial fundamentado en el mantenimiento de la ciudad compacta, conservando la trama urbana tradicional, mediante procesos de consolidación de la ciudad existente y con previsión de futuros crecimientos a costa de ampliación natural del núcleo consolidado, entendiendo la ciudad compacta como garantía de su diversificación, eficiencia, cohesión social y sostenibilidad de los recursos, evitando la formación de nuevos núcleos de población aislados.

00250681

El Suelo Urbano Consolidado definido se corresponde los núcleos tradicionales de Torredelcampo, y de Garciez, y el núcleo de El Megatín que es un núcleo de población existente desarrollado a partir de los años 50 con un carácter de segunda residencia.

Se ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado seis Unidades de Ejecución e uso residencial en el núcleo de Torredelcampo, tres Garciez y otras tres en Megatín, que totalizan una superficie de 66 has, y que suponen el 25 % del total del Suelo urbano.

En Suelo urbanizable se han delimitado seis sectores, cuatro de ellos de uso residencial y dos de uso industrial, muchos de ellos provenientes de planeamiento anterior, que suponen una superficie de crecimiento de aproximadamente 60.000 m<sup>2</sup>, con otros 61.000 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales adscritos.

El Suelo No Urbanizable, además del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, distingue entre el especialmente protegido por planificación territorial y el protegido por legislación específica; sobre los que regula, de forma sistemática y bastante bien conseguida, la implantación de usos y actividades que se podrán llevar a cabo en cada una de las diferentes categorías, permitiendo siempre en la mayoría de los casos, aquellas actividades que son consecuencia del normal funcionamiento de la actividad agrícola, forestal o ganadera, e igualmente, aquellos usos de utilidad pública e interés social, así como las dotaciones, equipamientos e infraestructuras y servicios públicos que deban implantarse en esta clase de suelo.

No se han delimitado ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural», previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1ª de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley». En este, la justificación viene determinada por la necesidad de dar cumplimiento a la DT 1ª del Decreto 142/2014, de aprobación del POTAUJ, en relación con los art. 11.1.d, 21 y 23.2 de la LOTA, por cuanto está agotado el plazo legal establecido de cuatro años para que los municipios afectados adapten su planeamiento urbanístico general al POTAUJ y por el agotamiento del instrumento de planeamiento vigente.

Tercero. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley. Asimismo se ha incorporado el contenido de los informes sectoriales preceptivos.

00250681

Cuarto. En cumplimiento con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA sobre las determinaciones de la ordenación estructural se han observado las determinaciones establecidas en la actual legislación, en cuanto al cumplimiento de Sistemas Generales, que alcanza la ratio exigida de entre 5 y 10 m<sup>2</sup>/hab.; se han incluido las fichas de los sectores de SUNC y SUS, cumpliéndose las reglas sustantivas y estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA; el aprovechamiento previsto para viviendas protegidas en las fichas del PGOU supone al menos el 30% de la edificabilidad de uso residencial de cada sector, conforme con las previsiones del art. 10.1.A.b de la LOUA; consta igualmente Justificación de las determinaciones del POTA respecto a los límites establecidos con carácter general al crecimiento de población y de superficie, y se ha dado cumplimiento a lo establecido por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como en la Norma 165.2 del POTA, como ha quedado expresamente recogido también en el Informe de Incidencia Territorial.

En lo que respecta a los Sistemas Generales de Espacios Libres Torredelcampo la ratio actual es de 7,24 m<sup>2</sup>/habitante, y con la nueva ordenación establecida en el presente Plan General se llegan a alcanzar 8,10 m<sup>2</sup>/habitante, cumpliéndose no sólo el ratio mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab exigido en el art. 10.1.A.c de la LOUA, sino también el mantenimiento del ratio existente exigido en su art. 9.D. Se ha detectado un error en la totalización de la superficie de sistemas generales adscritos al SUNC, diciendo el cuadro resumen de la Memoria de Ordenación (pg. 29) y cuadro resumen del Anexo 1 (pg. 78) 10.615 m<sup>2</sup>, cuando el resultado de sumar las superficies detalladas en los cuadros de sistemas generales de páginas 61 y 79 da la cantidad de 13.770 m<sup>2</sup>. La superficie correcta de sistemas generales es la expresada en las Fichas y es de 13.770 m<sup>2</sup>.

En lo que respecta a la valoración, justificación y coherencia expresadas de determinaciones vinculantes del POTA y POTAU se ha dado cumplimiento a los límites establecidos en la Norma 45 del POTA: el crecimiento previsto con el SURble es inferior al 40% del SU existente y el incremento de población, al ser un municipio con más de 10.000 habitantes, se ha calculado para los próximos 8 años en una cantidad inferior al 30%. y en lo que respecta al POTAU, la Vía Verde del Aceite, aunque se hace mención en la Memoria, no se recoge en el documento su trazado y características territoriales como elemento estructural en la ordenación del territorio de carácter supramunicipal, por lo que debe ser recogido en el PGOU como sistema general con su doble carácter: viario (carril-bici de la red metropolitana) y de espacios libres (itinerario recreativo), conforme viene recogido en el plano de Articulación Territorial, según el art. 22.2 (N) y 22.4 (D) del POTAU. Igual ocurre con otros Itinerarios recreativos y áreas de adecuación recreativa que el PGOU, que habrán de recogerse en los términos del Plan territorial.

En lo que relativo a la protección del patrimonio histórico, Torredelcampo tiene un importante número de inmuebles integrantes de su patrimonio histórico, por lo que conforme al art. 29.1 de la LPHA el PGOU ha elaborado un Catálogo como instrumento para su conservación, protección y mejora. Se han incluido como BIC algunos de los elementos simplemente catalogados por el PGOU, como se requería en el informe emitido por Cultura, al tratarse de BIC por imperativo legal: torres de castillos y pinturas rupestres, en cambio no se han incluido en el Catálogo los inmuebles identificados en el informe de Cultura con los números 56, 57 y 58, sí identificados en la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía. Tampoco se han incluido 5 de los 6 inmuebles relacionados en los Anexos del POTAU que deben ser incorporados al Catálogo del PGOU en aplicación del artículo 22.1 de la LOTA, así como del artículo 64, recursos culturales de interés territorial, cuyos apartados 1 y 2 tienen carácter de Normas, y por lo tanto son vinculantes, y tampoco se han introducido las informaciones complementarias referidas a bienes arqueológicos, recogidas expresamente en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico celebrada el 06-02-2020.

En el apartado medioambiental la Declaración de Evaluación Ambiental que ha recaído sobre el PGOU se pronuncia como un planeamiento viable, y excepciona los cuatro sectores del área de El Megatín, SUNC-ARI/O-R-01, SUNC-ARI/O-R-02.1, SUNC-ARI/O-R-02.2 y SUOR-01, por considerar que el desarrollo de los mismos tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Haciendo mención expresa a que resulta desfavorable respecto a la normativa de Vías Pecuarias, por no haberse actuado desde 2010 en el inicio del deslinde, desafectación y cambio de trazado propuesto.

Por último, el informe de CHG, ha sido emitido con carácter favorable, dictaminando con carácter desfavorable el área de mejora urbana AMU-01 Estación de Autobuses y su entorno urbano, por los elementos discordantes ubicados en el DPH y la zona de policía. el AMU-02, tramo del Arroyo del Judío o de Santa Ana a su paso por el núcleo urbano por la obras de embovedado que se han realizado sin autorización, y el suelo urbano industrial API-SAU1, en la parte del Arroyo del Nativo, hasta que se realice el proyecto de legalización de las diferentes actuaciones de embovedado y encauzamiento.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B. a) y 33.2.b) y d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite la siguiente:

## RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a PGOU de Torredelcampo, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento Urbanístico, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en los Fundamentos anteriores, y en concreto:

- Respecto del pronunciamiento final de la DAE, se deberá atender al resto del apartado CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA como cuestiones a subsanar, que no se reproducen en este informe por su extensión. Se supedita a dicha subsanación su publicación y registro, en los términos del art. 33.2.b de la LOUA.

- Se deberán incorporar en el Catálogo de elementos del Patrimonio histórico los siguientes bienes:

- los inmuebles identificados en el Acuerdo de la Comisión de Patrimonio con los números 56, 57 y 58.
- los elementos relacionados en los Anexos del POTAU como «otros elementos del patrimonio cultural o edificaciones de interés territorial».

- Se deben incorporar las determinaciones provenientes del POTAU relativas a la Vía Verde del Aceite, los itinerarios recreativos y las áreas de adecuación recreativa, como integrantes del sistema supramunicipal de EL de la AUJ.

- Se debe corregir el error detectado en la totalización de la superficie de sistemas generales adscritos al SUNC, diciendo el cuadro resumen de la Memoria de Ordenación (pg. 29) y cuadro resumen del Anexo 1 (pg. 78) 10.615 m<sup>2</sup>, cuando el resultado de sumar las superficies detalladas en los cuadros de sistemas generales de páginas 61 y 79 da la cantidad de 13.770 m<sup>2</sup>.

- Se debe corregir la referencia al Decreto 2/2012 que fue derogado por el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre (pg 103 de la Memoria de Ordenación).

Se autoriza al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que, una vez presentado por el Ayuntamiento, el documento técnico, consecuente y debidamente diligenciado de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación

00250681

del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

2.º Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la revisión del P.G.O.U., del municipio de Torredelcampo, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo, en concreto:

- El núcleo urbano de El Megatín y cuatro sectores incluidos en su ámbito, SUNC-ARI/O-R-01, SUNC-ARI/O-R-02.1, SUNC-ARI/O-R-02.2 y SUOR01, por resultar desfavorable respecto a la normativa de Vías Pecuarias.
- El área de mejora urbana AMU-01, Estación de Autobuses y su entorno urbano. Deben eliminarse elementos discordantes ubicados en el DPH y la zona de policía, no debiéndose tramitar solicitudes de autorización de obras por parte del Ayuntamiento.
- La Zona de policía en el área de mejora urbana AMU-02, tramo del Arroyo del Judío o de Santa Ana a su paso por el núcleo urbano, no debiéndose tramitar solicitudes de autorización de obras por parte del Ayuntamiento hasta que se realice el proyecto de legalización de las diferentes actuaciones de embovedado y encauzamiento del mismo.
- La Zona de policía en API-SAU11, afectando al Arroyo del Nativo, no debiéndose tramitar solicitudes de autorización de obras por parte del Ayuntamiento hasta que se realice ampliación del Estudio Hidrológico y legalización de actuaciones de entubado en dicho Arroyo.

3.º Indicar al Ayuntamiento que, si así lo decide, deberá elaborarse un nuevo documento técnico de Cumplimiento de Resolución que, integre contenidos pretendidos que subsanen debidamente las deficiencias sustanciales del apartado 2.º de la presente resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado tras lo cual se elevará nuevamente, a esta Comisión para su resolución.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En Jaén, a 11 de febrero de 2021. El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Jesús Manuel Estrella Martínez.

### ANEXO III

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### TÍTULO I.

#### ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

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

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo es la revisión con adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de

00250681

Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), de las Normas Subsidiarias de Torredelcampo, aprobadas definitivamente el 6 de abril de 1.993.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística incluye dentro de sus principios, aquellos contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, de desarrollo territorial y urbano sostenible, así pues para la elaboración de la propuesta urbanística se ha tenido en cuenta: el uso racional de los recursos naturales, la prevención de riesgos naturales, la protección del medio ambiente, la movilidad sostenible, y la lucha contra el cambio climático.

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

- a. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44,45, 46 y 47 de la LOUA.
- b. Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.
- c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.
- d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.
- e. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.
- f. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; y especifica las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

4. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

- a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.
- b. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.
- c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado
- d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

- e. Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.
- f. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

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

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

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

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

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 y 37 de la LOUA.

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

- a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
- b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.
- e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
- f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

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

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

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

a. La Memoria de Ordenación del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalcen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c. Los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Contienen la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación y las zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d. Los Planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos, expresa la ordenación estructural de los Núcleos Urbanos señalado por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación de las Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano, el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Contiene también la delimitación del suelo urbano consolidado y las actuaciones previstas en el suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

e. El Plano de Ordenación Completa del Término Municipal, expresa la ordenación del suelo no urbanizable común y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene carácter de ordenación completa.

f. Los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, expresa la ordenación pormenorizada de los Núcleos Urbanos señalado por el Plan. Contienen las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene carácter de ordenación completa.

g. El Estudio Ambiental Estratégico recoge y analiza la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales de las distintas determinaciones que pretende llevar a cabo el Plan. En él se lleva a cabo una descripción del proyecto y sus acciones, así como la identificación y valoración de impactos de las distintas alternativas. Tras la

valoración el informe propone medidas correctoras y protectoras y programa de vigilancia ambiental, de obligado cumplimiento.

h. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General. Expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

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

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

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

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado o en transición y suelo no urbanizable de especial protección.

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

Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo. Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 48 de la LOUA.

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

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones se regirá por lo dispuesto en el punto 1 del Artículo 49 de la LOUA.

2. Los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se regirán por lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 49 de la LOUA

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las

correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. Se admitirá el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PGOU. El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

La revisión o ampliación de las determinaciones de este tipo de aparcamiento públicos establecidos en el presente PGOU, exigirá la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral donde se plantee la nueva estrategia a seguir en la disposición de aparcamientos públicos de carácter rotatorio.

En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas para el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PGOU, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado de gran porte en dichos espacios libres.

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

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

Se registrá por lo dispuesto en los Artículos 50 y 51 de la LOUA.

## CAPÍTULO II

Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad y régimen urbanístico de las distintas clases de suelo

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

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

Se registrá por lo dispuesto en los Artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Se registrá por lo dispuesto en el Artículo 56 de la LOUA.

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

Se registrá por lo dispuesto en los Artículos 50 y 51 de la LOUA.

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

Se registrá por lo dispuesto en el Artículo 55 de la LOUA.

00250681

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

Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 50 y 51 de la LOUA.

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

Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 55 de la LOUA.

Artículo 2.11. Condición de Solar.

Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 148 de la LOUA.

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

Artículo 2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado o en Transición.

Se regirá por lo dispuesto en los Artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 2.13. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado o en transición.

Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 54 de la LOUA.

Artículo 2.14. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

Se regirá por lo dispuesto en los Artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 2.15. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 52 de la LOUA.

### CAPÍTULO III

Alteraciones en la adscripción del régimen urbanístico de las distintas clases de suelo y del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad en atención al desarrollo y ejecución del presente Plan

Artículo 2.16. De Carácter General.

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

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

Artículo 2.17. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conllevan la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

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

Artículo 2.18. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección

00250681

de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

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

#### Artículo 2.19. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

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

#### Artículo 2.20. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

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

### TÍTULO III

#### INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

#### Artículo 3.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

00250681

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

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

b. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

c. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

d. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.

b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

c. Facilitar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

d. Tratar de impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

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

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

a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

## CAPÍTULO II

El patrimonio municipal de suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, conservación y control

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

Artículo 3.4. Regulación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 69 de la LOUA.

Artículo 3.5. Naturaleza.

Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 70 de la LOUA.

Artículo 3.6. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 71 de la LOUA.

Artículo 3.7. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el Artículo 72 de la LOUA.

Artículo 3.8. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Para la definición del destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal el presente artículo remite a lo establecido en el Artículo 75 de la LOUA.

Artículo 3.9. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.  
Se registrá por lo dispuesto en el Artículo 76 de la LOUA.

#### Sección 2.<sup>a</sup> Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.10. Reservas Municipales de Terrenos.  
Se registrá por lo dispuesto en el Artículo 73 de la LOUA.

Artículo 3.11. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.  
Se registrá por lo dispuesto en el Artículo 74 de la LOUA.

Artículo 3.12. Derecho de Superficie.  
Se registrá por lo dispuesto en el Artículo 77 de la LOUA.

Artículo 3.13. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.  
La delimitación de Áreas de tanteo y retracto se registrarán por lo dispuesto en el artículo 78 de la LOUA.

Artículo 3.14. Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.  
El procedimiento para la delimitación de las áreas de tanteo y retracto se registrá por lo dispuesto en el artículo 79 de la LOUA.

Artículo 3.15 Otras Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.  
El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

### CAPÍTULO III

La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

#### Sección 1.<sup>a</sup> Disposiciones generales

Artículo 3.16. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A. b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.2. anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

00250681

Artículo 3.17. Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

1. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración competente en virtud de disposiciones autonómicas o estatales, y que comporten: la limitación de la superficie útil por vivienda; la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, las clases de vivienda protegida que se consideran serán todas aquellas reflejadas en la normativa autonómica y estatal vigente en cada momento (planes estatales y planes andaluces de vivienda y suelo)

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

Artículo 3.18. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada el porcentaje o número absoluto de las viviendas (cumpliendo como mínimo las reservas establecidas en la LOUA), y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

2. Según los objetivos perseguidos en cada caso, el presente Plan determina la adscripción de las viviendas o de la edificabilidad protegida al tipo de protección específica o por el contrario remite dicha adscripción a su desarrollo, estableciendo únicamente el carácter protegido de las mismas.

3. La adscripción por el presente Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, de las viviendas o de la edificabilidad protegidas al tipo de Viviendas de Protección Local se considerará máxima, sin perjuicio de la compatibilidades establecidas en el artículo anterior.

### Sección 3.ª La Calificación de Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 3.19. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.

2. En cualquier caso será de aplicación lo establecido en los Art. 17.7 y 18.3.c de la LOUA y en el Art. 4.3 del Plan Concertado de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el artículo anterior.

4. Con independencia de las determinaciones que este Plan General pudiera contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

**Sección 4.ª De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento****Artículo 3.20. Criterios Generales.**

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología específicos contenidos en la Memoria de Ordenación de este Plan General, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:

a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.

b. La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.

c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

**Artículo 3.21. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.**

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología correspondientes al tipo y clase de viviendas protegidas calificadas para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3.20 anterior.

3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

**Sección 5.ª Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública****Artículo 3.22. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.**

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

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

00250681

Artículo 3.23. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones (en cualquier caso cumpliendo las reglas establecidas en el Art. 36 de la LOUA):

a. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.

b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto en el artículo 3.18 anterior, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 3.24. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y en el suelo urbanizable ordenado, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y en el urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

#### CAPÍTULO IV

##### El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 3.25. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.

b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.

b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

d. Resto de zonas urbanas.

#### TÍTULO IV

##### LOS SISTEMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 4.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

a. Sistema General de Comunicaciones.

b. Sistema General de Espacios Libres.

c. Sistema General de Equipamientos.

d. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

00250681

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan General y de conformidad con los siguientes criterios:

- a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

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

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.4. Tipos de Sistemas Generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
- b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

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

Artículo 4.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO II****Regulación de las clases de sistemas generales****Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones****Artículo 4.9. Composición y regulación del Sistema General de Comunicaciones.**

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

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

a. Carreteras y otras vías territoriales.

b. Tramos urbanos de carreteras, travesías y vías urbanas principales.

3. La legislación aplicable en materia de carreteras pertenecientes a la RCA (Red de Carreteras de Andalucía), será la siguiente:

Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, modificada por la disposición adicional 9a de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de viajeros en Andalucía (que modifica los artículos 3, 4, 9, 17, 55 y 56 de la LCA). Y con carácter supletorio, en todo lo que no contradiga a la Ley de Carreteras de Andalucía:

- Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras.

4. Conforme al Catálogo de la Red de Carreteras de Andalucía, en el término municipal solo discurre una carretera de la Red Autonómica, la A-316 (aunque también parcialmente por el límite discurre la A-311) y una carretera de la red provincial, la JA-3401 (parcialmente también la JA-3400),

00250681

Por otro lado, la mitad norte del término se ve surcada por una serie de vías como la JV-2334, la JV-2336 y la JV-2338, que aunque no son carreteras de la red provincial, sino vías de interés agrario, cuya titularidad recae en la Diputación Provincial, se deberá tener en cuenta en ellas que la zona de Dominio Público adyacente quedará fijada por el planeamiento urbanístico que deberá respetar la existente a la entrada en vigor de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. Para la implantación o disminución de la misma se deberá requerir informe vinculante del titular de la carretera, así como para cualquier tipo de actuación que se pretenda realizar sobre la misma.

5. Según el artículo 2 de la LCA, el Dominio Público Viario (DPV) de la Red de Carreteras de Andalucía este formado por las Carreteras (art 8 LCA, sus Zonas Funcionales (art 11 LCA.) y las Zonas de Dominio Público Adyacente a ambas (art 12 LCA).

Según el artículo 53 de la LCA se establecen cuatro zonas de protección de las carreteras:

- a) Zona de Dominio Público Adyacente (ZDPA) a las Carreteras y a sus Zonas Funcionales
- b) Zona de Servidumbre Legal (ZSL)
- c) Zona de Afección (Z.A.)
- d) Zona de NO Edificación (Z.N.E.)

5.a). Según el artículo 12.1 de la LCA, la zona de dominio público adyacente a las carreteras este formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación (AEE) y perpendicularmente a la misma. En las travesías dicha zona quedare fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetare como mínima la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 63 de la LCA).

Según el artículo 12.2 de la LCA, la zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las Carreteras esta formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.

5.b). Según el artículo 54.1 de la LCA, la ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente (ZDPA) y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (AEE), y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (Los usos permitidos en este zona estén recogidos en el artículo 64.1 de la LCA).

5.c). Según el artículo 55.1 de la L. C A., la ZONA DE AFECCION de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal (ZSL) y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (AEE) y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 64.2 de la LCA)

5.d). Según el artículo 56.1 de la LCA, la ZONA DE NO EDIFICACION de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada (AEC) y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de den metros en las vial de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal

y perpendicularmente desde las citadas aristas (Los usos permitidos en esta zona están recogidos en el artículo 64.3 de la LCA).

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

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal: Clasificación y Categorías de Suelo y de Ordenación Estructural del Núcleo: Sistemas Generales, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, modificada por la disposición adicional 9a de la Ley 2/2003 de 12 de mayo de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.

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

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal: Clasificación y Categorías de Suelo y de Ordenación Estructural del Núcleo: Sistemas Generales, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, modificada por la disposición adicional 9a de la Ley 2/2003 de 12 de mayo de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía, y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

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

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

Artículo 4.12. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Artículo 4.13. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.

c. Las destinadas a uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada que no exceda de veinticinco (25) metros cuadrados o el 2% de la superficie del Parque y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

### Sección 3.ª Sistema General de Equipamientos

#### Artículo 4.14. Composición del Sistema General de Equipamientos.

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

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

a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

i. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

ii. Socio-asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

iii. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, etc.

iv. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

v. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

vi. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

e. Ferial, comprende el conjunto de instalaciones y puestos de feria.

#### Artículo 4.15. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida. El único uso residencial justificable es el de «vivienda guardería».

#### Artículo 4.16. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

Artículo 4.17. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.

b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.

c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

5. En el Sistema General de Equipamiento Ferial no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a. Las destinadas al propio mantenimiento.

b. Las destinadas a aseos públicos.

c. Las destinadas a uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada que no exceda de veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

6. Las siguientes condiciones constructivas serán de obligado cumplimiento en el Sistema General de Equipamiento Cementerio.

a. Dimensión en planta:

• Tumba familiar tres (3) metros x tres (3) metros.

• Panteón familiar tres con veinte (3,20) metros x tres con veinticinco (3,25) metros

b. No se permitirá salirse en planta baja de las alineaciones oficiales de calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo en los casos que a continuación se indican:

• La decoración de jambas de portal tendrán como saliente máximo 0,05 metros.

• En plantas bajas se permitirán rejas u otros elementos que no salgan del plano de fachada más de 0,10 metros por lo menos hasta 2,50 metros de altura, en la que se podrán hacer con 0,30 metros.

• Queda prohibido que las puertas bajas abran hacia la calle.

• Se justificará el cumplimiento del Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y la Guía de Consumo sobre Sanidad Mortuoria aprobada en Comisión de Salud Pública de 24 de julio de 2018 del Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social.

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

Artículo 4.18. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

00250681

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

- a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
- b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
- c. Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 4.19. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado

1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.7. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 4.20. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables (a excepción de los sistemas generales) para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

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

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Artículo 4.21. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables (a excepción de los sistemas generales) para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
- c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

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

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

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

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

Artículo 4.22. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales

de comunicaciones y espacios libres, así como con los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental – Dominio Público Hidráulico.

### CAPÍTULO III

#### Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.23. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

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

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

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

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

b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

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

Artículo 4.24. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

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

Artículo 4.25. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

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

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

00250681

indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

## TÍTULO V

### CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

###### Artículo 5.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos VI: Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Supramunicipal; XII: Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo; XIII: Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal y XIV: Normas de Protección Medioambientales.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos VIII: Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y X: Normas Básicas de Edificación y Usos.

###### Artículo 5.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y Ordenación Estructural Núcleo Urbano.

#### CAPÍTULO II

##### La ordenación estructural del suelo urbano consolidado

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

###### Artículo 5.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Se regirá según lo previsto en el artículo 10.de la LOUA.

###### Artículo 5.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

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

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

00250681

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

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

Artículo 5.5. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en cada uno de los ámbitos en ejecución del planeamiento.

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

a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación. En el caso de existir cesiones, la superficie de parcela a aplicar será la existente previamente a las mismas.

b. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último para el área en cuestión

### CAPÍTULO III

#### La ordenación estructural del suelo urbano no consolidado

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

Artículo 5.6. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

Se regirá según lo previsto en el artículo 10.de la LOUA.

### CAPÍTULO IV

#### La ordenación estructural del suelo urbanizable en transición

#### Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable en Transición.

Artículo 5.7. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable en Transición

Se regirá según lo previsto en el artículo 10. de la LOUA.

Artículo 5.8. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores de suelo urbanizable en transición, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

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

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

00250681

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable en transición, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

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

Artículo 5.9. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable en transición, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 5.10. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable en transición, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

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

## CAPÍTULO V

### La regulación estructural del suelo no urbanizable

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

Artículo 5.11. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable. Se regirá de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la LOUA.

#### Sección 2.ª Normas Generales para todas las categorías de Suelo No Urbanizable

Artículo 5.12. Ámbito de Aplicación.

La normativa prevista en este capítulo será de aplicación con carácter general en todo el suelo no urbanizable, de manera conjunta y complementaria a la normativa propia de los distintos grados de protección y de las distintas normativas sectoriales.

De forma general en el caso en el que se superpongan distintas categorías de suelo no urbanizable, la normativa de aplicación será siempre la más restrictiva.

Artículo 5.13. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable: Derechos

Los propietarios de terrenos localizados en suelo no urbanizable, tendrán los siguientes derechos:

a. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos los terrenos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y

00250681

administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

c. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

d. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría.

e. Los contenidos en la normativa estatal y autonómica vigente.

**Artículo 5.14. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable: Deberes.**

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

a. 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 apartado anterior.

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.

c. Los contenidos en la normativa estatal y autonómica vigente.

**Subsección Primera: Medidas para Evitar la Formación de Nuevos Asentamientos**

**Artículo 5.15. Definición de Núcleo Urbano.**

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

**Artículo 5.16. Determinaciones para Evitar la Formación de Nuevos Asentamientos.**

A efectos de aplicación de lo establecido en el art. 52.6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante) y lo preceptuado en estas normas, se entenderán como «nuevos asentamientos» toda implantación en el territorio, con independencia de los usos existentes, que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos.

Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable, y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a ser situadas, con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:

- La distancia mínima de todas las edificaciones respecto a los límites con las fincas registrales colindantes y caminos públicos será de 10 m.
- La distancia de separación de las nuevas edificaciones respecto a otras localizadas en fincas registrales diferentes, será de al menos 50 m.
- La densidad de edificaciones en un radio de 100 m, medidos desde cualquier punto de la edificación y desde aquella que solicite autorización para construir, será tal que no existan ya cinco o más edificaciones ligadas a cualquier uso (permitido o no), en el citado radio, en parcelas o propiedades diferentes.

A estos efectos, tendrán la consideración de edificaciones, las obras que se ajusten a lo definido por el art. 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Estas condiciones se establecen con carácter general sin perjuicio de lo establecido en los artículos posteriores para usos determinados o en la normativa sectorial de aplicación.

#### Subsección Segunda: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

##### Artículo 5.17. Parcelaciones Agrarias.

1. La división o segregación de una finca rústica con finalidad agraria, sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. En general será de aplicación la normativa agraria, y en concreto la Ley 19/1.995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias, así como la Resolución de 4 de noviembre de 1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto para el término municipal de ..... la referida Resolución establece como unidad mínima de cultivo .... para secano y 0,25 Has. para regadío.

Estas actuaciones no estarán sujetas a licencia urbanística, aunque si precisarán de la correspondiente declaración municipal de innecesariedad.

2. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas: se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes de edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:

1. Tener una distribución y forma parcelada impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.
2. Disponer de alguno de estos servicios: abastecimiento de agua para el conjunto; cuando sean canalizaciones subterráneas: de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.
3. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo.
4. Tener construidas o en vías de construcción, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas, sin que consten con la correspondiente licencia o constituyan edificaciones de gran antigüedad.
5. Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los

medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

6. Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de una posible parcelación urbanística se requerirá la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

En estos supuestos, será el informe técnico municipal preceptivo, previa inspección de las fincas correspondientes, el que determine si existe o no posibilidad de parcelación urbanística a la vista del estado físico de la misma y lo regulado en esta normativa.

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de los procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad que procedan.

4. En caso de segregaciones o actos asimilados a las mismas según la normativa urbanística, las edificaciones existentes en las parcelas resultantes no deberán incumplir la normativa urbanística como consecuencia de dichos actos parcelatorios (distancia a linderos, ocupación etc.).

#### Artículo 5.18. Segregaciones de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que, estando de acuerdo con lo previsto en la legislación agraria, sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.

b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia, siempre adecuada a lo establecido en la legislación agraria y al Art. 66 de la LOUA, y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.

c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

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

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

#### Artículo 5.19. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

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

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma

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

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c. Disponer a servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.

f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

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

### Subsección Tercera: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos

#### Artículo 5.20. Infraestructura mínima.

Cuando el carácter de la edificación, construcciones o instalación así lo requiera o siempre que las actividades conlleven y originen la presencia permanente de personas, la parcela dispondrá de acceso rodado y servicios básicos de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones de salubridad y suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones que componen estas infraestructuras cumplirán las siguientes condiciones generales:

- Serán de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

- El acceso rodado será adecuado al tipo de uso al que se destine la actuación (incluir condiciones generales si las hubiera en el municipio).

- El suministro de agua potable deberá realizarse por medios propios con independencia de la red municipal.

- La evacuación de aguas residuales deberá realizarse con carácter general por medios propios con independencia de la red municipal, mediante un sistema de depuración adecuado o mediante un sistema de acumulación estanco. Dicha evacuación podrá resolverse mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total, sin perjuicio de actividades que por su naturaleza precisen de sistemas de depuración determinados, que se situarán fuera del edificio a más de 4 metros de los linderos y a más de 50 metros de una captación de agua. Cuando exista vertido deberán contar con la autorización del órgano de cuenca competente de conformidad con la normativa vigente.

- Salvo que la propia actividad así lo demandara, en caso de precisarse energía eléctrica para las construcciones y no exista posibilidad de acceso directo a red eléctrica legalmente existente, deberán autoabastecerse de este suministro por medios propios, mediante sistemas que utilicen energías renovables de forma sostenible. (incluir condiciones generales si las hubiera)

- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la conexión a infraestructuras públicas, siempre que sean fácilmente accesibles, el órgano gestor acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevos asentamientos.

- El mantenimiento y conservación de las acometidas a la red general deberá correr a cargo del solicitante.

La instalación de infraestructuras en las distintas actuaciones en suelo no urbanizable deberán ser autorizadas expresamente en la licencia urbanística o autorización previa en su caso (Proyecto de Actuación o Plan Especial), concedida al efecto, y contempladas en los proyectos que sirvan de base a su concesión.

Artículo 5.21. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

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

a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos. Cuando se trate de estaciones de servicio, éstas podrán ubicarse en carreteras comarcales o provinciales. Se tramitará el instrumento necesario, según estipula la LOUA, dependiendo de la clase de suelo dónde se actúe.

Si la Estación de Servicio afecta a alguna carretera perteneciente a la Red de Carreteras de Andalucía, deberá solicitarse AUTORIZACION a la Administración Titular de la carretera (Junta de Andalucía o Diputación Provincial), conforme a la legislación vigente (Ley de Carreteras de Andalucía, Reglamento General de Carreteras y O.M. por el que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras).

e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios

previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal. En todo caso, ninguna de las actuaciones permitidas o autorizadas en suelo no urbanizable podrá conectarse a servicios urbanísticos municipales, debiendo resolver las necesidades infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad, por medios propios.

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

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

Subsección Cuarta: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.

Artículo 5.22. Normas generales para las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones permitidas.

1. Deberán vincularse a parcelas que reúnan las condiciones específicas fijadas para cada caso en estas normas, quedando prohibidas las modificaciones que supongan incumplimiento de las mismas.

2. Tendrán el carácter de aisladas y adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, quedando expresamente prohibida las características edificatorias propias del uso residencial, excepto en el caso de vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria.

3. Deberán ser proporcionadas a los terrenos en los que se localiza, bien en fincas continuas o discontinuas registralmente únicas y próximas entre sí y siempre que se encuentren en el mismo término municipal o colindante y quede acreditada dicha situación y vinculación para este último caso. A estos efectos se considerarán proporcionados los actos que cumplan las condiciones urbanísticas y volumétricas que se establecen en este documento para cada supuesto y en la parcela concreta donde se localice, a excepción de la superficie mínima de parcela afecta a la explotación, que será la total de la inscrita en el Registro de la Propiedad. Previamente a la concesión de licencia municipal de obras deberá acreditarse la agrupación registral de las fincas, sin perjuicio de las consultas de viabilidad urbanística que procedan o autorizaciones municipales previas.

4. Se evitara la formación de nuevos asentamientos mediante el cumplimiento de las normas establecidas a tal fin en la legislación autonómica, en este PGOU y las específicas para cada caso.

5. Las actuaciones que afecten a terrenos regulados por alguna legislación específica deberán contar con la autorización del órgano competente en su respectiva materia, entre otros:

1. Terrenos afectados por la legislación sobre aguas (zona de policía, servidumbre y dominio público): informe del órgano de cuenca.

2. Terrenos situados en zonas arqueológicas declaradas o de supuesto interés arqueológico o bien dentro de los límites y entornos de Bienes de Interés Cultural expresamente declarados o con régimen similar.

3. Suelos especialmente protegidos por sus valores naturales y/o paisajísticos o forestales. Red Natura 2.000.

4. Actuaciones que se localicen en las inmediaciones de las zonas de afección de carreteras y vías públicas o se prevean nuevos accesos.

5. Vías Pecuarias.

Artículo 5.23. Actuaciones permitidas en Suelo No Urbanizable.

Con carácter general, todas aquellas actividades propias del uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos

naturales. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de utilidad pública o interés social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rural o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

Son usos compatibles aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

1) Acciones permitidas con carácter general

Excepto las limitaciones que imponga la protección específica del suelo, se permiten las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencias de:

a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

b. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, cinegéticos o ganaderos, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

c. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d. Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos, siempre que no supongan una nueva implantación.

f. Explotaciones mineras consistentes en la extracción de materia prima que no realicen transformación o modificación de los recursos primarios.

2) Actuaciones permitidas con carácter excepcional de utilidad pública o interés social.

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

Artículo 5.24. Regulación de las actuaciones en suelo no urbanizable.

5.24.1 Actuaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas

Por regla general, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en la materia.

Estas construcciones, obras e instalaciones, incluidas las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas, guardarán relación con la naturaleza y destino de la finca, de tal forma que sirvan para vivienda, uso agropecuario o similar en el sentido estricto, o

ambos conjuntamente, pero siempre que la construcción sea proporcionada cualitativa y cuantitativamente con la finca o explotación en la que se ubique.

Para poder ser autorizadas este tipo de construcciones deberá acreditarse documentalmente la existencia de la explotación, así como la necesidad de construir las edificaciones o instalaciones solicitadas, mediante la presentación de un estudio agronómico, forestal o ganadero, según los usos, en el que se incluya además un estudio económico que justifique la actuación y la acreditación de la dedicación a las actividades invocadas por el promotor.

#### 5.24.1.1 Explotaciones agrícolas.

##### A. Agricultura tradicional tanto de regadío como de secano.

Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas tradicionales, olivar, cereal etc., deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

CONDICIONES URBANÍSTICAS – EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS	
Parcela mínima	20.000 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima (20.000 – 50.000 m <sup>2</sup> de parcela) (más de 50.000 m <sup>2</sup> de parcela)	0,5 % parcela, (máx. 200 m <sup>2</sup> constr.) 0,40 % parcela, (máx. 500 m <sup>2</sup> constr.)
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Número máximo de alturas (*)	1 planta
Altura máxima vertical (**)	5,00 m
Altura máxima de cumbrera (**)	6,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos y caminos	10,00 m
Distancia entre edificios***	50,00 m
Densidad de edificios (radio de 100m)***	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	500 m 150 m núcleos menores

(\*) Se permiten entreplantas con superficie menor de 20% de la planta general y sin que se supere la altura máxima permitida, no permitiéndose huecos exteriores.

(\*\*) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación.

(\*\*) Excepto elementos singulares cuya necesidad se justifique

(\*\*\*) De diferentes parcelas y propiedades.

En el caso de fincas discontinuas, las edificaciones que se realicen en la subparcela correspondiente deberán cumplir respecto a la misma las condiciones establecidas para evitar nuevos asentamientos (distancia a linderos, a otras edificaciones y al suelo urbano o urbanizable), debiendo tener la subparcela donde se pretenda edificar una extensión no inferior a los 2.500 m<sup>2</sup>.

Para el caso de que la agrupación se realice con parcelas que se localicen tanto en suelo no urbanizable especialmente protegido y no protegido, la edificación deberá realizarse sobre el suelo no protegido, salvo que la parcela no cumpla las condiciones urbanísticas.

#### Condiciones estéticas particulares.

Además de las establecidas en las Normas Generales (artículo 5.27)

1. La tipología será adecuada a su uso, no conteniendo elementos propios de usos residenciales como la construcción de chimeneas, porches, piscinas, multiplicidad de huecos y su disposición no acordes con la guarda de materiales etc., ni permitiéndose divisiones o tabiquerías interiores susceptibles de convertirse en estancias vivideras (dormitorios, salones, comedores, cocinas, etc.).

2. No se permiten semisótanos ni edificación bajo rasante, ni áreas pavimentadas en espacios colindantes a la edificación, ni elementos de contención o modificación del perfil natural del terreno, salvo que se justifique por la imposibilidad de alternativa para la ejecución de la construcción.

3. Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos pétreos, cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso en todo caso, a simples recercados de huecos.

4. Al tratarse de edificaciones aisladas, todos los parámetros exteriores resolverán sus acabados a modo de fachada.

5. No se permitirán edificaciones sin acabar o construidas con técnicas o materiales provisionales.

6. La dotación de servicios e infraestructuras a este tipo de construcciones deberá quedar suficientemente justificada en base a un programa de necesidades, debiendo implantarse conforme a lo establecido en la presente normativa.

7. En caso de que la edificación cuente con suministro eléctrico, este deberá emplearse únicamente para alumbrado.

8. Se prohíben las siguientes instalaciones, soluciones constructivas o elementos:

- Porches y pérgolas.
- Terrazas.
- Piscinas.
- Chimeneas.
- Dobles acristalamientos en ventanas.
- Instalaciones de fontanería y/o saneamiento.
- Césped, ni natural ni artificial.

#### B. Horticultura (huertos)

Se permitirán naves relacionadas con la horticultura, entendida como la actividad destinada a la producción de hortalizas (en al menos un 50% de la superficie de la misma) y árboles frutales, entendiéndose por estos los que producen fruto comestible (no incluye olivar) que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

CONDICIONES URBANÍSTICAS - HORTICULTURA	
Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida	30 m <sup>2</sup>
En parcela superior a 0,50 has	50 m <sup>2</sup>
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Número máximo de alturas *	1 planta
Altura máxima cumbre	4,50 m
Altura máxima vertical al alero*	3,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos y caminos	5,00 m
Densidad de edificios (radio de 100m)	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	200 m

(\*) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación y excepto elementos singulares cuya necesidad se justifique.

Deberá acreditarse la condición de huerta de la parcela mediante cualquier forma admitida en derecho y siempre que tenga su base en registros públicos tales como el Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas (SIGPAC). Además, se deberá acreditar un periodo mínimo de 2 años con la clasificación de «huerta» en la Oficina Comarcal Agraria (OCA), para evitar el carácter de ocasional.

Condiciones estéticas particulares

Las mismas que para la agricultura tradicional, establecidas en el apartado anterior

### C. Invernaderos

La instalación de invernaderos, entendidos como estructuras cerradas, traslúcidas, estáticas y accesibles a pie, que se destinan a la producción de cultivos, que permiten el control de la temperatura, la humedad y otros factores ambientales para favorecer el desarrollo de las plantas, no está sujeta a limitación urbanística alguna, salvo que se fija una separación mínima de la instalación a linderos de 2 m y de 5 m a caminos.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones complementarias que se precisen realizar deberán cumplir los parámetros urbanísticos previstos en estas normas, según el tipo de cultivo al que estén destinadas.

En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos, previa tramitación del correspondiente proyecto de actuación.

Para evitar el impacto visual que puedan producir estas instalaciones deberá establecerse en el perímetro de las mismas una «pantalla vegetal».

#### 5.24.1.2 Explotación ganadera no industrializada, almacenes y establos.

Desde el punto de vista urbanístico, será de aplicación la regulación contenida en este apartado a las explotaciones ganaderas tradicionales realizadas al aire libre en cualquier lugar en los que se tengan, críen o manejen o se expongan al público animales de producción con o sin fines lucrativos.

Así mismo se regulan las condiciones de implantación de establos o construcciones destinadas al alojamiento, guarda y/o tenencia de animales.

Las explotaciones ganaderas de carácter estabulado e intensivo tendrán la consideración de instalaciones industriales, desde el punto de vista urbanístico, al no existir una relación funcional o proporcionada con el suelo sobre el que se localizan. Su establecimiento en suelo no urbanizable podría quedar justificado mediante la redacción del correspondiente proyecto de actuación o plan especial, y por tanto deberán tramitarse como actuación de interés público, en su caso.

Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a este tipo de explotación tradicional, deberán quedar debidamente justificadas en la correspondiente memoria agropecuaria y ajustarse a las siguientes condiciones:

CONDICIONES URBANÍSTICAS – EXPLOTACIÓN GANADERA	
Parcela mínima explotación ganadera	10.000 m <sup>2</sup>
Parcela mínima establos sin producción	5.000 m <sup>2</sup>
Ocupación de Parcela	Superf. construida en función de cabezas, tipo de ganado y de estabulación tomando como referencia las recomendaciones técnicas para la realización de proyectos de alojamiento ganadero.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Número máximo de alturas *	1 planta
Altura máxima vertical*	4,00 m
Altura máxima de cumbrera*	6,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos y caminos**	20,00 m
Distancia entre edificios**	100,00 m
Densidad de edificios (radio de 100m)**	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable**	500 m 200 m núcleos menores

(\*) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación y excepto elementos singulares cuya necesidad se justifique.

(\*\*) Sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación en función del tipo de ganado y número de cabezas y entre diferentes parcelas y propiedades, en su caso.

**Condiciones estéticas particulares**

A las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones reguladas en este apartado, les será de aplicación las mismas condiciones estéticas establecidas para las construcciones, obras e instalaciones destinadas a la agricultura tradicional establecidas en esta normativa.

**5.24.1.3 Explotación forestal.**

Entendida como una actividad del sector primario que consiste en aprovechar los recursos naturales maderables y no maderables de la superficie forestal que incluye bosques y matorrales.

Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a este tipo de explotación deberán quedar debidamente justificadas en la correspondiente memoria y ajustarse a las siguientes condiciones:

CONDICIONES URBANÍSTICAS - EXPLOTACIÓN FORESTAL	
Parcela mínima	10 ha
Superficie máxima construida	500 m <sup>2</sup>
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Número máximo de alturas *	1 planta
Altura máxima vertical**	4,00 m
Altura máxima de cumbre**	6,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos y caminos***	25,00 m
Distancia entre edificios***	50,00 m
Densidad de edificios (radio de 100 m)***	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable**	500 m 200 m. núcleos menores.

(\*) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación y excepto elementos singulares cuya necesidad se justifique.

(\*\*) Salvo determinadas instalaciones especiales que precisen una altura superior, en cuyo caso deberán demostrar este extremo.

(\*\*\*) De diferentes parcelas y propiedades.

El promotor deberá justificar que existe relación de proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto con el tamaño de la explotación y los aprovechamientos que se realizan.

Cualquier actuación a realizar en terreno forestal está sujeta a autorización por parte de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, cuyo informe es preceptivo y vinculante.

**Condiciones estéticas particulares**

A las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones reguladas en este apartado, les será de aplicación las mismas condiciones estéticas establecidas para las construcciones, obras e instalaciones destinadas a la agricultura tradicional establecidas en esta normativa.

**5.24.1.4 Explotación minera y extractiva.**

Explotaciones mineras consistentes en la extracción de materia prima que no realicen transformación de la misma.

A las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones auxiliares que no tengan el carácter industrial, que se ejecuten como consecuencia de la existencia de este tipo de explotaciones, les será de aplicación las mismas condiciones establecidas para las construcciones, obras e instalaciones destinadas a la agricultura tradicional establecidas en esta normativa.

5.24.1.5 Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

Las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, deberán presentar el correspondiente Proyecto de Actuación en el que se acredite la ineludible necesidad de la edificación, atendiendo a las extraordinarias dimensiones de la finca, intensidad del cultivo u otras circunstancias alegadas por el promotor, mediante un estudio agronómico, forestal, cinegético o ganadero, según los usos y en el que se incluya además un estudio económico que justifique la viabilidad de la actuación, así como la acreditación de la dedicación profesional a las actividades invocadas por el promotor. Este tipo de edificaciones no podrán dar lugar en ningún caso, a la formación de nuevos asentamientos.

La vivienda deberá ser proporcionada a la extensión y necesidades de explotación.

Las situaciones en las que se justifique la necesidad de vivienda unifamiliar serán de un carácter extraordinario y deberán implicar lejanía a núcleo urbano y una gran superficie de explotación o/y intensidad de la misma.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cincuenta (50) metros cuadrados que se construyan.

Las condiciones de implantación serán las establecidas en el siguiente cuadro

CONDICIONES URBANÍSTICAS – EXPLOTACIÓN MINERA Y EXTRACTIVA	
Parcela mínima de la explotación:	
Cinegética	250 ha
Forestal	25 ha
Agrícola (secano y regadío) y ganadera	15 ha
Superficie máxima de vivienda	180 m <sup>2</sup> constr. repartidos entre vivienda y anexos
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Número máximo de alturas*	2 plantas
Altura libre de planta*	S/ cond. generales suelo urbano
Altura alero*	6,00 m
Altura máxima de cumbre*	8,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos y caminos**	30,00 m
Distancia a otras viviendas**	250,00 m
Distancia a otras edificaciones**	50,00 m
Densidad de edificaciones (radio de 100m)**	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	2.000 m
SERVICIOS URBANÍSTICOS EXIGIDOS Y ACEPTADOS	
Acceso rodado	
Agua potable	
Evacuación aguas residuales (depuración o estanco).	
Energía eléctrica	

(\*) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación.

(\*\*) De diferentes parcelas y propiedades.

5.24.1.6 Pequeñas construcciones vinculadas a un destino relacionado con actividades agrícolas, ganaderas, foratales, cinegéticas o análogas.

Se permitirán casetas auxiliares para pequeñas instalaciones de servicio de las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas (bombas, generadores, transformadores, tanques de oxígeno y otros elementos similares), cuando concurren los siguientes requisitos y se justifiquen en base a la existencia de una explotación:

1.º No se establece superficie mínima de explotación. A estos efectos, la superficie de la misma deberá encontrarse bajo una única parcela catastral o de varias, cuando se trate de parcelas colindantes e integradas en una misma explotación y/o propiedad.

2.º La superficie construida no exceda de 6 metros cuadrados y no suponga suma o agregación a otras obras realizadas por el promotor en parcelas diferentes y colindantes.

3.º La altura máxima a cumbre no exceda de 2,5 metros.

4.º La cubierta sea plana o a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 40% y mantenga la tipología tradicional del entorno.

No se permitirá ningún tipo de servicios.

Artículo 5.25. Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, aquellas cuya ejecución se halle amparada por licencia urbanística dictada al efecto, o bien aquellas que gocen de algunos de los reconocimientos previstos en el «Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía», cuyo régimen de obras autorizables será el previsto en dicha normativa, así como el previsto en la resolución que declare dicha situación.

En cualquier caso, las obras a realizar deberán ajustarse a lo previsto en esta normativa para cada tipo de actuación, siendo los conceptos de rehabilitación, conservación y reforma los regulados en la presente normativa para las edificaciones fuera de ordenación.

Se entiende por obras de rehabilitación las que tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación o demolición parcial. Los elementos y materiales característicos empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado. En ningún caso podrán entenderse como obras de rehabilitación las que implican una demolición generalizada de la edificación original para proceder a su nueva edificación.

En los casos de edificaciones y construcciones que estén declaradas en ruina o sean susceptibles de serlo en virtud de lo establecido en el art. 157 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se consideran inexistentes a estos efectos y solo se permitirá su reconstrucción en los supuestos legalmente previstos para nuevas edificaciones.

Se permitirán obras de reforma y mejora cuando se trate de cambios de uso en edificios fuera de ordenación parcialmente incompatibles de conformidad con lo regulado en estas ordenanzas.

Artículo 5.26. Obras consecuencia de la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Se consideran obras consecuencia de infraestructuras, dotaciones y equipamientos públicos, las promovidas directamente por las administraciones o sus empresas en las materias de su competencia (carreteras, obras públicas, aeropuertos, prisiones, centros de transportes etc.).

La implantación de las citadas infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos, requerirán previamente la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial, a excepción de aquellas actuaciones con un concreto procedimiento de armonización con la ordenación urbanística municipal.

Las edificaciones proyectadas deberán contar con la infraestructura necesaria en cuanto a accesos y servicios precisos, así como con las autorizaciones que deban concurrir en base a la normativa sectorial de aplicación en cada caso.

Las condiciones urbanísticas aplicables a estas intervenciones serán las mismas que las establecidas para las actuaciones de interés público (resto de edificaciones declarables de interés público).

#### Artículo 5.27. Actuaciones de interés público.

De conformidad con lo establecido por el art. 42 de la LOUA, son actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

Procederá la formulación de Plan Especial en los casos establecidos en el art. 42.4 de la LOUA; en los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación. Ambos documentos deberán contener, al menos, las determinaciones establecidas legalmente por el art. 42.5 de la LOUA y deberá ser tramitado conforme al art. 43 del mismo cuerpo legal.

Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, deberán tenerse en cuenta tanto la garantía como la prestación compensatoria, reguladas en el art. 52 apartados 4º y 5º de la LOUA, todo ello sin perjuicio de las ordenanzas municipales aprobadas a efecto.

#### 5.27.1. Edificaciones vinculadas a la producción industrial.

Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial en suelo no urbanizable, cuando se trate de actuaciones singulares en las que se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial en suelos urbanos o urbanizables industriales.

A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

a) Las que, por su sistema de producción, están extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente peligrosas que no puedan implantarse en el medio urbano ni próximas al mismo.

La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros. Si la finca ha sido cerrada mediante vallado metálico el perímetro arbolado se situará en la parte exterior de dicha valla, siempre que el vallado no preexista legalmente ya y se localice en el límite de la propiedad.

Se dispondrá de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificados, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

Ambos tipos de edificaciones estarán sujetas a la previa tramitación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y del trámite ambiental que corresponda de conformidad con la legislación ambiental andaluza.

Las condiciones de implantación serán las establecidas en el siguiente cuadro:

CONDICIONES URBANÍSTICAS – PRODUCCIÓN INDUSTRIAL	
Parcela mínima	10.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad*	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Número máximo de alturas	2 plantas
Altura máxima de paramento vertical**	7,00 m
Altura máxima de cumbrera	9,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos	Caso a) 20,00 m
	Caso b) 100,00 m
Distancia a otros edificios de uso residencial o interés público y social***	100,00 m
Densidad de edificios (radio de 100m)***	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	Caso a) 1.000 m
	Caso b) 2.000 m
SERVICIOS URBANÍSTICOS EXIGIDOS Y ACEPTADOS	
A justificar en Proyecto de Actuación o Plan Especial	

(\*) Los elementos constructivos tales como pórticos, porches etc. que no estén cerrados en al menos dos de sus laterales, computarán a efectos de superficie construida al 50%.

(\*\*) Medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.

(\*\*\*) De diferentes parcelas y propiedades.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción y siempre que se justifique la no incidencia en el paisaje.

#### 5.27.2. Edificaciones vinculadas al sector turístico.

Con carácter general se permiten todas las categorías turísticas y hoteleras previstas en la normativa sectorial vigente andaluza sin perjuicio de las limitaciones y prescripciones establecidas en la normativa sectorial sobre turismo y zonas protegidas ambientalmente.

Las condiciones de implantación serán las establecidas en el siguiente cuadro:

CONDICIONES URBANÍSTICAS – SECTOR TURÍSTICO	
Parcela mínima (salvo normativa específica de Turismo)	20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad (conjunto de edificaciones fijas)	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación superficie de parcela por área de acampada	Máximo 60 %
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Número máximo de alturas*	2 plantas
Altura máxima de paramentos verticales*	7,00 m
Altura máxima de cumbrera	9,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos y caminos**	10 m
Distancia a otros edificios turísticos**	250,00 m
Distancia al resto de edificios**	100,00 m
Distancia a suelo urbano o urbanizable	1.000 m
SERVICIOS URBANÍSTICOS EXIGIDOS Y ACEPTADOS	
A justificar en Proyecto de Actuación o Plan Especial	

\* Medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.

(\*\*) De diferentes parcelas y propiedades.

Se dispondrá de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

Para las zonas de acampada habrá de tenerse en cuenta:

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

La finca que se destina a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

Será preceptivo y previo al otorgamiento de cualquier licencia o autorización, el registro y clasificación administrativa del establecimiento de alojamiento turístico a implantar, ampliar o reformar en el órgano correspondiente de la Junta de Andalucía.

No se admiten elementos constructivos vivideros no fijados al terreno sobre la correspondiente base o cimentación.

#### 5.27.3. Resto de edificaciones declarables de interés público.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones a realizar, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

En el caso de presencia de personas, se dispondrá de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

Las condiciones de implantación serán las establecidas en el siguiente cuadro:

CONDICIONES URBANÍSTICAS – RESTO DE EDIF DE INTERÉS PÚBLICO	
Parcela mínima para de edificaciones*	5.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Número máximo de alturas**	2 plantas
Altura máxima de paramentos verticales**	7,00 m
Altura máxima de cumbrera*	9,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos y caminos***	10,00 m
Distancia a otros edificios de interés públicos***	250,00 m
Distancia al resto de edificios***	100,00 m
Densidad de edificios (radio de 100m)***	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	200 m
SERVICIOS URBANÍSTICOS EXIGIDOS Y ACEPTADOS	
A justificar en Proyecto de Actuación o Plan Especial	

(\*) Salvo para equipamientos e infraestructuras que justifiquen su emplazamiento en suelo no urbanizable.

(\*\*) Medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para la actividad siempre que se justifique la no incidencia en el paisaje y su necesidad.

(\*\*\*) De diferentes parcelas y propiedades.

Estas regulaciones serán sin perjuicio de que, tal y como se propuso por el Grupo de Trabajo, los Ayuntamientos respectivos establezcan un registro de cortijos y edificaciones rurales tradicionales que, por su valor histórico o etnológico sean de especial interés de cara a su recuperación o preservación. En estas edificaciones, que deberán ser legales o estar en situación regularizable tal y como establece el «Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía», podrán autorizarse actividades declaradas de interés público (turismo, equipamientos etc.) aun incumpléndose los parámetros urbanísticos descritos previamente y siempre que no cuenten con afecciones derivadas de dominios públicos.

Artículo 5.28. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

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

2. Para alcanzar la superficie mínima de parcela exigida en cada caso (Unidad Mínima de Actuación), se permitirá la vinculación registral de varias fincas del término municipal. Los parámetros de aplicación a la futura edificación, serán de aplicación sobre la parcela en la que se construya, con independencia de que se agrupen varias fincas. Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación será diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. La capacidad edificatoria correspondiente a la o las parcelas vinculadas quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad, lo que imposibilitará su segregación posterior. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Artículo 5.29. Inventario de edificaciones existentes.

1. El inventario de edificaciones o construcciones existentes en el suelo no urbanizable debe estar compuesto por los elementos identificados en el catastro rústico vigente a fecha de la aprobación definitiva del Plan General. La actualización o modificación de dicho inventario tendrá el carácter de innovación del planeamiento general.

2. El PGOU programa la realización del inventario de edificaciones o construcciones, incluyendo referencia catastral de cada uno de los elementos, con un límite máximo de tres años para su elaboración, a contar desde la Aprobación Definitiva.

3. El PGOU recoge en el plano T.O.C.1 las edificaciones existentes, en el suelo no urbanizable, correspondiente a la cartografía del catastro, prevaleciendo la información recogida en la cartografía de mayor detalle.

Artículo 5.30. Normas Generales para las condiciones estéticas.

a) Toda intervención que se realice en suelo no urbanizable que conlleve el establecimiento de construcciones y/o instalaciones en el medio rural, deberá incluir en su proyecto de obra o instalación un estudio del impacto paisajístico que conlleve la actuación, así como propuesta de medidas correctoras que minimicen el posible impacto causado. Para el caso de actuaciones de pequeña entidad cuyo impacto paisajístico se considere nulo o de escasa entidad, deberá justificarse por el promotor dicha circunstancia o ser apreciada de oficio por los servicios técnicos municipales. En este sentido, deberá evitarse la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el estudio del impacto paisajístico deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración negativa del paisaje.

b) Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Tendrán características

tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno. En este sentido:

- Se tendrán en cuenta los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

- Al tratarse de edificaciones aisladas, todos los parámetros exteriores resolverán sus acabados a modo de fachada. No se permitirán edificaciones sin acabar o construidas con técnicas o materiales provisionales.

- Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

- Las fachadas se acabarán, preferentemente, mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y colores ocres o blancos a excepción de las construcciones realizadas en mampostería y sillería.

- En las cubiertas de las edificaciones con carácter general deberá adoptarse tejado con pendiente no superior al cuarenta por ciento (40 %) y terminación mediante teja curva cerámica u otro material de aspecto y color similar.

c) Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- Minimizar la afección a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.).

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.).

d) Las edificaciones, construcciones e instalaciones derivadas de actuaciones declaradas de interés público (art. 42 de la LOUA), que por su tipología y uso requieran condiciones formales distintas que hagan imposible el cumplimiento de las determinaciones del apartado b) de estas Normas Generales, podrán adoptar soluciones diferentes.

e) Los cerramientos de las parcelas serán vegetales o mediante vallado metálico (cinegética o ganadera). Como protección de las edificaciones, construcciones, instalaciones y huertos, dentro de las fincas, se podrá realizar el vallado mediante malla de simple torsión o similar. La Consejería competente en materia de medio ambiente adoptará cuantas medidas resulten necesarias para facilitar dicha circulación. Quedan excluidas del ámbito de la presente Ley las cercas de edificios, jardines o instalaciones deportivas o científicas, así como aquellas otras infraestructuras y barreras establecidas en otras leyes. El retículo de la valla se ajustará indistintamente a los siguientes modelos:

a) Con retículo mínimo de 300 centímetros cuadrados, teniendo la hilera situada a sesenta centímetros del borde inferior hacia arriba una superficie mínima de 600 centímetros cuadrados, con una dimensión mínima de lado de 20 centímetros.

b) Con un número de hilos horizontales que sea como máximo el entero que resulte de dividir la altura de la cerca en centímetros por diez, guardando los dos hilos inferiores una separación mínima de 15 centímetros, y estando los hilos verticales de la malla separados entre sí por 30 centímetros como mínimo.

c) Con pasos de fauna cada 50 metros a ras de suelo, contruidos con material rígido, de dimensiones 30 centímetros horizontal y 20 centímetros vertical, con una superficie total de 600 centímetros cuadrados.

Las excepciones a la norma general deben estar perfectamente justificadas.

En ningún caso se podrá utilizar alambre de espinos ya que este tipo de vallado puede producir quebranto físico a las especies silvestres, especialmente las amenazadas, por lo que su uso sería sancionable por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres de Andalucía la cual establece en su artículo 7.2 a) «queda prohibido dar muerte, capturar en vivo, dañar, perseguir, molestar, o inquietar intencionadamente a los animales silvestres sea cual fuere el método empleado, en particular durante el periodo de reproducción, crianza, hibernación y migración, recolectar sus larvas o crías, alterar o destruir sus hábitat, así como sus lugares de reproducción y descanso» .

Excepcionalmente, cuando exista una explotación o actividad que lo requiera y presenten frente a caminos o espacios públicos, podrán utilizar cerramientos diferentes que no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1,00) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta un altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Las distancias mínimas de los cerramientos de parcela a cualquier camino de uso público serán las siguientes:

a. Dos con cinco (2'5) metros a contar desde el eje del camino y como mínimo un (1) metro a contar desde el borde exterior.

b. Se respetarán los taludes actuales adyacentes al camino, así como cualquier infraestructura común existente (sifones, canales, obra de fábrica, línea eléctrica, etc.).

## Artículo 5.31. Cuadro Resumen Actuaciones.

EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	EXPLOTACIONES AGRICOLAS Y GANADERAS NO INDUSTRIALIZADAS				ACTUACIONES DE INTERES PUBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR	
	AGRICULTURA TRADICIONAL REGADIO Y SECANO	HORTICULTURA	EXPLOTACION GANADERA NO INDUSTRIALIZADA	FORESTAL	TURISTICAS Y ACAMPADA	INDUSTRIALES	RESTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION (Has.)	
CONDICIONES URBANISTICAS	PARCELA MINIMA	10.000 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	10 Ha.	20.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	250 Cinegética; 25 Forestal; 15 agríc (sec. y reg.) y ganad.
	OCUPAC. / EDIFIC.	1-5 Has. 1% máx 200 m <sup>2</sup> >5 Has. 0'40% máx 500 m <sup>2</sup>	—0,25-0,50 Has. máx 30 m <sup>2</sup> >0,50 Has. máx 50 m <sup>2</sup>	A justificar en memoria	Máx. 500 m <sup>2</sup>	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Max. 60 % parc. acampada	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sup. Construida ≤180 m <sup>2</sup>
CONDICIONES VOLUMETRICAS*	NÚMERO DE PLANTAS	1 planta			2 plantas			2 plantas	
	ALTURA MÁXIMA VERTICAL HV	5 m.	3,00	4,00	4 m.	7 m.		6 m.	
	PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA PC	40%							
	ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA HC	6 m.	4,50 m.	6 m.	6 m.	9 m.		8 m	
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	DISTANCIA A LINDEROS Y CAMINOS	10 m	5,0 m	20 m	25 m	10 m	20 m en general y 100 m en actividades peligrosas	10 m	30 m
	DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS	50 m	--	100 m	50 m	250 m. a edificios turísticos y 100 m al resto	100 m a edificios residencial y de interés p.	250 a otros Edif. de interés p. y 100 al resto	50 m. a otros Edif. y 250 m a otras viviendas
	DISTANCIA A SUELO URBANO O URBANIZABLE	500 m / 150 m. a núcleos memores	200 m.	500 m. / 200 m. a núcleos memores		1.000 m	1.000 m en general y 2.000 m en actividades peligrosas	200 m	2.000 m
	DENSIDAD DE EDIFICIOS RADIO 100M	5 edificios en un radio de 100 m				--	5 edificios en un radio de 100 m		
SERVICIOS Y DOTACIONES	INFRAESTRUCTURAS	Solo las que en proyecto se justifiquen por su ineludible necesidad.			Sin servicios	A justificar en Plan Especial o Proyecto de Actuación		Obligatorias electricidad, agua potable, saneamiento y acceso rodado	
	APARCAMIENTOS	No obligatorio				1/ 50 m <sup>2</sup> construidos	1/ 100 m <sup>2</sup> construidos	1/ 50 m <sup>2</sup> construidos	1/ 50 m <sup>2</sup> construidos
CONDIC. ESTÉTICAS	Se construirán con materiales que se integren en el paisaje y en su diseño primará la austeridad y funcionalidad propias de las construcciones en el medio rural de la comarca.								



Artículo 5.32. Identificación y régimen jurídico de las edificaciones en suelo no urbanizable.

1. Todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable situadas fuera de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado identificados en el PGOU, y sin perjuicio de las incluidas en las agrupaciones de edificaciones existentes y delimitadas, tienen la consideración de edificaciones aisladas a los efectos de la aplicación «Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía».

2. El régimen urbanístico de las edificaciones irregulares en suelo no urbanizable será el establecido en el «Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía».

3. Para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, las edificaciones deben reunir, entre otras condiciones, las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto-ley 3/2019, y siempre acreditado mediante certificado de técnico competente.

4. Las obras permitidas en las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación serán las contempladas en el «Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía».

5. En los casos de edificaciones y construcciones que estén declaradas en ruina o sean susceptibles de serlo en virtud de lo establecido en el art. 157 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se consideran inexistentes a los efectos de su rehabilitación y solo se permitirá su reconstrucción en los supuestos legalmente previstos para nuevas edificaciones.

Artículo 5.33. Regulación de las balsas, albercas o infraestructuras para la acumulación de agua.

Ante la importante presencia de diversas balsas, albercas o infraestructuras para la acumulación de agua en el TM, para las que pudieran construirse o proyectarse, se hace necesario incluir en la presente normativa las siguientes consideraciones:

1. El vallado perimetral de las mismas en la base del talud exterior, nunca en la coronación de la balsa mediante una malla de acero galvanizado hasta la altura total de 2 metros. La malla debe de ir enterrada en el suelo, al menos 10 cm. No se empleará bajo ninguna circunstancia alambre de espino, ya que podría dañar la fauna presente en la zona.

2. Para evitar el ahogamiento de la fauna que pueda caer accidentalmente en las balsas y facilitar su salida, deben estar dispuestas sobre las paredes de la misma una serie de bandas de polietileno de alta densidad con lámina texturizada de forma que al menos se instale una por cada 20 metros. En su defecto puede instalarse bandas de geotextil o mallas de cuerda fijadas al fondo y a la coronación o rampa de salida para el caso de las albercas o similar. Se deberán señalar las vallas perimetrales de las balsas a fin de evitar la colisión de las aves con las mismas.

3. Queda prohibida la introducción de especies piscícolas y otra fauna ya sean autóctonas o alóctonas sin autorización administrativa. Toda comunidad de regantes es responsable de la introducción de las especies exóticas, al encontrarse totalmente cercada la balsa, es imposible la introducción de especies exóticas piscícolas sin colaboración de los responsables. Se recuerda a este efecto que la introducción de especies exóticas puede ser considerada como un Delito tal como dice el artículo 333 del Código penal. La balsa debe de poseer un dispositivo que logre drenar toda el agua para eventuales operaciones de limpieza de fauna y flora exótica en el caso de aparecer.

Sección 3.ª Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, de Suelo No Urbanizable por la Planificación Territorial o Suelo de carácter natural o rural

Subsección Primera: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 5.34. Zonificación.

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

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Vías Pecuarias
2. Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico. Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre
3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Forestal
4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Monumentos Naturales
5. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Dominio Público Viario
6. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Montes Públicos
7. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Hábitat de Interés Comunitario
8. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de patrimonio. Bienes de Interés Cultural.

Artículo 5.35. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano de Ordenación Estructural del término municipal. En el término municipal de Torredelcampo se localizan 8 vías pecuarias entre las tipologías de coladas, cordeles y veredas que se detallan en el cuadro adjunto, indicando su anchura legal y tramos deslindados.

NÚM.	NOMBRE	ANCHO LEGAL	DESLINDADA
1	Vereda de Jaén	20,89 m	
2	Vereda de Jamilena	20,89 m	
3	Cordel Cuesta Rasa Escañuela	37,61 m	Resolución de 31 de agosto de 2011, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela»
4	Vereda de Santa Ana	20,89 m	Resolución de 14 de mayo de 2008, de la Directora General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda Santa Ana» en el tramo que va desde las proximidades de la Ermita de Santa Ana hasta las proximidades de la Cantera «Holcín» en el término municipal de Torredelcampo, en la provincia de Jaén
5	Vereda de Peñas Rubias	20,89 m	
6	Vereda de Venta de la Gitana	75,22 m	Resolución de 10 de octubre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales por la que se aprueba conjuntamente los deslindes y las desafectaciones parciales de las vías pecuarias «Cañada Real de la Venta de la Gitana» en el tramo que va desde el Polígono Industrial consolidado de Torredelcampo hasta el cruce con la Autovía A-316 y del «Cordel de Espantapalomas» en el tramo que va desde el Polígono Industrial hasta el cruce con la Autovía A-316 en el término municipal de Torredelcampo, provincia de Jaén
7	Cordel o Vereda de Martos	9 m / 20,89 m	
8	Cordel o Vereda de Espanta Palomas	37,61 m	Resolución 10 de octubre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba conjuntamente los deslindes y las desafectaciones parciales de las vías pecuarias «Cañada Real de la Venta de la Gitana» en el tramo que va desde el Polígono Industrial consolidado de Torredelcampo hasta el cruce con la Autovía A-316 y del «Cordel de Espantapalomas» en el tramo que va desde el Polígono Industrial hasta el cruce con la Autovía A-316 en el término municipal de Torredelcampo, provincia de Jaén

00250681

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (en adelante LVP) 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 (en adelante RVP). Las ocupaciones de las vías pecuarias deberán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente.

3. Las vías pecuarias por sus características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y su reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, de conformidad con el artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias.

4. Las vías pecuarias, cuyo itinerario discurre por el territorio andaluz, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

5. Corresponde a la Consejería con competencias en Medio Ambiente la gestión y administración de las vías pecuarias, así como, la autorización de ocupaciones y aprovechamientos sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros órganos públicos.

6. El Ayuntamiento promoverá los procedimientos correspondientes de clasificación, deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias existentes en el municipio en los dos años siguientes a la aprobación definitiva del presente Plan General.

8. Además de los usos prioritarios del ganado, y según se determina en la legislación vigente, se permiten como usos compatibles el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad de tránsito ganadero, el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

9. Se prohíbe la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados o cerramientos de cualquier tipo que dificulten el tránsito del ganado, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave. Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

10. En los casos en que no se haya realizado aún el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento solicitará informe previo a la Consejería de Medio Ambiente para cualquier actividad que pudiera solicitarse.

Artículo 5.36. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Dominio Público Hidráulico.

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico (DPH) y Zonas de Servidumbre señalados en el plano de Ordenación Estructural del Término Municipal: T.OE.01 - Clasificación del Suelo y Sistemas Generales

2. Según el artículo 4 de Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, la definición de cauce es «Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.»

3. Según el artículo 2 de Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, la definición de Dominio público hidráulico es: «Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.»

3. La zona de Dominio Público Hidráulico tiene la condición de inalienable, imprescriptible e inembargable siendo la legislación específica en materia de Aguas del Estado la que regula el régimen jurídico del mismo y su desafección, así como los usos permitidos en él, requiriendo la oportuna concesión sobre el dominio público hidráulico regulada por el Real Decreto Legislativo 1/2201, de 20 de Julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento de aplicación (Real decreto 849/1986, de 11 de Abril).

4. En los cauces que forman parte del dominio público hidráulico, definidos en los artículos 2 y 4 del RDPH, se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales sujetos a autorización previa o a declaración responsable. No se puede instalar ningún tipo de equipamiento o construcción, sea del tipo que sea, que afecte a la capacidad de infiltración del suelo y/o a la evacuación de las aguas, preservando en todo momento el régimen de corrientes y la no afección a la calidad de las aguas, de acuerdo con la legislación vigente.

La tramitación de los expedientes de autorizaciones de ocupación del dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en los artículos 53 y 54 del RDPH, con las salvedades y precisiones realizadas en el artículo 126 del citado reglamento.

En caso de que existan construcciones o instalaciones situadas en dominio público hidráulico, zona de servidumbre o en zonas inundables que pudieran implicar un grave riesgo para las personas o bienes se deberán tomar las medidas necesarias para su eliminación, según se establece en el artículo 28 de la Ley 10/2001, de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.

5. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular

6. Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) Dejar libre para uso público la zona de servidumbre (5 metros desde el margen del cauce a contar desde la cota que marca el Dominio Público Hidráulico en cada sección), según se determina en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 9/2008/, de 11 de Enero, con todas las limitaciones de uso y actividades indicados en dichos artículo.

Esta zona de servidumbre tiene como fines la protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, el paso público peatonal y el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, así como el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Con carácter general, de acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, no se podrá realizar ningún tipo de construcción en la zona de servidumbre.

En las zonas de servidumbre solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a dichos fines, y en la que se permiten los siguientes usos:

- La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera
- Usos de ocio y recreo

En las zonas ya clasificadas como suelo urbano que se vean afectadas por la zona de servidumbre, las construcciones futuras deberán retraerse 5 metros a cada lado del dominio público con el objetivo de recuperar la citada zona de servidumbre

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura desde el margen del cauce, a contar desde la cota que marca el Dominio Público Hidráulico en cada sección. Los usos y actividades están limitados a lo indicado en los artículos 9,78,79,80,81,82 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Quedan prohibidas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno así como cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo para

la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación y deterioro del dominio público hidráulico. Salvo que se mencione expresamente en el informe, será necesario solicitar y obtener autorización del Organismo de Cuenca de aquellas obras y actuaciones en zona de policía.

En esta zona se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a lo siguiente:

- El uso agrícola característico.
- La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera.
- Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.
- Usos de ocio y recreo.
- Se supedita la obtención de licencias municipales a la consecución de autorización por el organismo de cuenca competente.

c) La zona de flujo preferente, definida en el artículo 9 del RDPH, «es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas». En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

7. Si el desarrollo del PGOU requiera actuaciones sobre cauces, se tenderá a la adopción de soluciones que excluyan el entubamiento/cubrición de los mismos, ya que estas impiden la integración paisajística de los cauces y ocasionan problemas para la limpieza que los acarrees de tormentas generan. Estas intervenciones requerirán en todo caso autorización expresa del organismo de cuenca.

8. Conforme a lo establecido en el Decreto 189/2002, que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI), la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren. Con carácter general, las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute de los ciudadanos del medio ambiente hídrico, estando permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios.

9. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el art. 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a) Con carácter general las zonas inundables son compatibles con los usos agrícolas, forestales y ambientales, así como con las instalaciones ligadas al agua, siempre que no afecten negativamente a la función de evacuación de caudales extraordinarios o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Las instalaciones y edificaciones ganaderas que alojen animales deberán ubicarse fuera de zona inundable.

b) Excepcionalmente en las zonas inundables se podrán construir pequeñas instalaciones auxiliares de la actividad agrícola con arreglo a los supuestos recogidos en la siguiente tabla y siempre que el promotor asuma el riesgo derivado de la posible inundación, se ubiquen en la zona inundable de menor riesgo, no sirva para albergar personas o animales, no supongan un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas y no incrementen de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediata.

b) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

c) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

10. Los usos y equipamientos a establecer dentro de la zona de flujo preferente y la zona inundable deberán cumplir lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quáter y 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico, modificado por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

11. En las zonas inundables igualmente no se permitirán actividades o usos que:

1. Disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
2. Incrementen la superficie inundable.
3. Produzcan afección a terceros.
4. Agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampad
5. Degraden la vegetación de ribera existente.
6. Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

Se permitirán la integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

12. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

13. Toda actuación en zona inundable deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa Información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica de la Junta de Andalucía con una antelación mínima de

un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado Incluida en un expediente de autorización

Artículo 5.37. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Forestal.

1. Los terrenos forestales son elementos integrantes para la ordenación del territorio los cuales, por los recursos naturales que sustentan y por los valores sociales y ecológicos que contienen, están sujetos a una especial protección, vigilancia y actuación de los poderes públicos, desarrolladas en la Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía (LFA) y Reglamento Forestal de Andalucía, Decreto 208/1997, de 9 de septiembre.

2. Se incluyen en esta categoría de especial protección aquellos montes o terrenos forestales cuyo dominio corresponde a personas físicas o sus asociaciones o agrupaciones de cualquier clase, o a personas jurídicas regidas por el derecho privado y que, reúnen los requisitos para ser considerados como forestales de acuerdo con la LFA.

3. Objetivos de protección.

a) Protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna, todo ello en consonancia con los objetivos fijados por la legislación medioambiental.

b) Restauración de ecosistemas forestales degradados, especialmente los sujetos a procesos erosivos y de desertificación.

c) Propiciar la adecuada asignación de usos del suelo y la utilización racional de los recursos naturales renovables.

d) Garantizar la integración del uso social, productivo y recreativo de los terrenos forestales, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida, de la salud y de las condiciones sociales y económicas de las comunidades rurales.

4. Obligaciones de los propietarios.

Los titulares de terrenos forestales particulares darán cumplimiento a las obligaciones que les correspondan con arreglo a los artículos 44 y concordantes de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, Reglamento Forestal y Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

5. Usos y actividades permitidos.

a) Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los terrenos forestales habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

b) Se consideran compatibles las actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los montes, dichas actividades deberán ser, en cualquier caso autorizadas por la Administración

Forestal competente.

c) Quedan prohibidos en los terrenos forestales cualquier tipo de actuación urbanística así como el resto de usos no autorizables de acuerdo con la LFA, su Reglamento o Planes de Protección de Recursos Naturales que puedan aprobarse para el municipio.

6. Dentro de esta categoría se han cartografiado e individualizado:

1. BOSQUES ISLA: Los bosques isla son reducidas zonas naturales o seminaturales con pendiente moderada-abrupta, rodeados de un entorno totalmente agrícola, que han sobrevivido a las labores de cultivo gracias a sus malas condiciones edáficas y geomorfológicas.

Los bosques-isla son testigos de la vegetación que habitó en estas tierras y en la actualidad constituyen un hábitat diferente en el que consiguen sobrevivir un buen número de especies animales y vegetales.

Se ha incluido en esta categoría sólo aquellas manchas cuya superficie continua es superior a las cinco hectáreas, actuando de esta manera con lo dispuesto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Usos permitidos y prohibidos.

Dado su alto interés ecológico y naturalístico, estos espacios han de ser conservados en su estado natural preservándolos de actividades y actuaciones que degraden sus características. Por ello se prohíbe cualquier actuación que no sea la de mantenimiento. No se permitirán edificaciones e instalaciones de ningún tipo.

Quedan expresamente prohibidas las actividades extractivas.

2. Montes particulares consorciados:

- «El Barranco» (JA-20060.CP), de propiedad particular, con una superficie de 232,62 hectáreas. Está situado al sureste del T. M. y se encuentra consorciado con su propietario desde 1962.

- «Santa Ana» (JA-20081-CP), consorciado desde 1965 con particulares, con una superficie de 53,50 hectáreas.

Artículo 5.38. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Monumentos Naturales.

1. Se incluyen en esta categoría los Monumentos Naturales presentes en el término municipal, inscrito en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. En este caso, en Torredelcampo destaca la presencia del Monumento Natural de la Bañizuela, de carácter biótico, representando un perfecto bosque mediterráneo esclerófilo muy bien conservado. Es declarado Monumento Natural por el Decreto 48/2010 de 23 de febrero.

2. La legislación de aplicación de esta tipología es 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, el Decreto 225/1999, de 9 de Noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de monumento natural de Andalucía y la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, por la que crea la red Natura 2000.

3. En base a lo dispuesto en la Ley 2/1989, quedan prohibidas las siguientes actividades:

- Aquella susceptible de alterar los elementos y la dinámica de los sistemas naturales de las reservas naturales. Excepcionalmente, la consejería con competencias en medio ambiente podrá autorizar aquellas actuaciones que tengan por finalidad la conservación y, si procede, regeneración de las reservas naturales.

- La introducción, adaptación y multiplicación de especies no autóctonas de fauna y flora.

- La actividad cinegética y piscícola en reservas naturales.

- La actividad cinegética en los parajes naturales. No obstante, y con carácter excepcional, la consejería con competencias en materia de Medio Ambiente podrá autorizar la caza en dichos territorios cuando esta tenga por finalidad la conservación y, en su caso, regeneración de sus equilibrios biológicos.

- Queda prohibido todo acto de menoscabo, deterioro o desfiguración de los monumentos naturales.

Se permitirán las siguientes actividades:

- Las actividades tradicionales que se realicen en los parajes siempre que aquellas no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección.

- Toda otra actuación en el interior de los parajes naturales deberá ser autorizada por la consejería con competencias en materia de Medio Ambiente, quien, previa presentación por su promotor del oportuno estudio de impacto ambiental, la otorgará cuando aquella no ponga en peligro los valores protegidos.

4. En el Decreto 48/2010 por el que se declara el Monumento Natural del Bosque de la Bañizuela, se establece una regulación de usos y actividades propias para este espacio.

- I) De este modo, son compatibles las siguientes actividades:
- a) Las actividades de investigación sobre el medio natural, cultural y social, con la correspondiente autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
  - b) La recogida de setas, caracoles y espárragos previa autorización otorgada por la Consejería competente en materia de medio ambiente.
  - c) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales, siempre que se produzcan en un período limitado y no perjudiquen la integridad del monumento natural.
  - d) El senderismo, turismo ecuestre y la bicicleta de montaña por los senderos o itinerarios señalizados.
  - e) Las actividades deportivas, previa autorización por la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- II) En el monumento natural son incompatibles las siguientes actividades:
- a) La actividad cinegética.
  - b) El acceso de vehículos al interior del espacio natural.
  - c) Toda modificación de la vegetación arbustiva, de matorral o herbácea que se realice sin la previa autorización de la Consejería con competencia en materia de medio ambiente.

Artículo 5.39. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de infraestructuras. Dominio Público Viario.

1. Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, que regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas sobre su uso, protección y defensa.

2. En el término municipal discurre una carretera de la Red Autonómica, la A-316 (aunque también parcialmente por el límite discurre la A-311) y una carretera de la red provincial, la JA-3401 (parcialmente también la JA-3400). Por otro lado, la mitad norte del término se ve surcada por una serie de vías como la JV-2334, la JV-2336 y la JV-2338, que aunque no son carreteras de la red provincial, sino vías de interés agrario, cuya titularidad recae en la Diputación Provincial, se deberá tener en cuenta en ellas que la zona de Dominio Público Adyacente quedará fijada por el planeamiento urbanístico que deberá respetar la existente a la entrada en vigor de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. Para la implantación o disminución de la misma se deberá requerir informe vinculante del titular de la carretera, así como para cualquier tipo de actuación que se pretenda realizar sobre la misma.

3. El presente PGOU contiene los siguientes sistemas viarios afectos a dominio público u otras zonas de protección:

a) Carreteras pertenecientes a la red autonómica:

En las carreteras pertenecientes a la red autonómica, se tendrán en cuenta las siguientes zonas de protección:

- Zonas de Dominio Público Adyacente, que según lo dispuesto en el art. 12.1 de la LCA, están formadas por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En la zona de dominio público adyacente, podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

- Zonas de Servidumbre, que según lo dispuesto en el artículo 54 de la LCA, son las dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.

- Zona de Afección, que según lo dispuesto en el artículo 55 de la LCA consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. Respecto a la realización de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

- Zona de no edificación, que según lo dispuesto en el artículo 56.1, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de veinticinco metros, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

b) Carreteras pertenecientes a la red provincial:

En las carreteras pertenecientes a la red provincial, se tendrán en cuenta las siguientes zonas de protección:

- Zonas de Dominio Público Adyacente, que según lo dispuesto en el art. 12.1 de la LCA, están formadas por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En la zona de dominio público adyacente, podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

- Zonas de Servidumbre, que según lo dispuesto en el artículo 54 de la LCA, son las dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.

- Zona de Afección, que según lo dispuesto en el artículo 55 de la LCA consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. Respecto a la realización de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

- Zona de no edificación, que según lo dispuesto en el artículo 56.1, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de veinticinco metros, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles

para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

Artículo 5.40. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Monte Público.

1. Se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas. En el presente PGOU se incluyen en esta categoría los Montes Públicos señalados en los planos de ordenación estructural del término municipal. («JA-30024-AY: Jabalruz y Herrerías» «JA-30099-AY: Barranco del Lobo y otros»).

2. Tienen la consideración de montes públicos todos aquellos cuyo dominio público, propiedad privada o dominio útil corresponda a cualesquiera Administraciones Públicas u organismos o entidades públicas dependientes de las mismas.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la siguiente legislación específica:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por la Ley 10/2006 de 28 de abril)

- Decreto 208/1997 de 9 de Septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía.

- Desarrolla la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.

- Decreto de Montes 485/1962 del Estado.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

4. El ámbito de actuación queda supeditado a la resolución del deslinde aprobado y firme, que supone la delimitación del monte, conforme al artículo 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, así como lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

Artículo 5.41. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Hábitat de Interés Comunitario.

1. Se incluyen en esta categoría los Hábitats de Interés Comunitario, señalados en los planos de ordenación estructural del término municipal. Los HIC presentes en el término municipal de Torredelcampo son:

6170 – Prados alpinos y subalpinos calcáreos

6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietae (hábitat prioritario)

6310 - Dehesas perennifolias de *Quercus* spp.

6420 - Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion.

4090: Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga

5110: Formaciones estables de xerotermófilas de *Buxus sempervirens* en pendientes rocosas

5210: Matorrales arborescentes de *Juniperus* spp

5330: Matorrales termomediterráneos y preestépicos

8130 – Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos.

8210: Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica

92D0- Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio-Tamaricetea* y *Securinegion tinctoriae*).

9340: Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Directiva 92/42/CEE del Consejo Europeo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats) y el RD 1997/1995, de 7 de Diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Al encontrarse protegidos por su

correspondiente normativa ambiental, cualquier actuación que pueda afectar a estos hábitats y sus especies deberá valorarse adecuadamente con objeto de evitar o minimizar sus posibles incidencias, tal y como se establece en el artículo 5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Igualmente se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres.

3. Se prohíbe cualquier acción o movimiento de tierras que favorezca el aterramiento de las zonas inundables o que altere la escorrentía natural en las zonas colindantes.

4. Con la finalidad de compatibilizar los usos y aprovechamientos con la conservación de los recursos naturales, podrán limitarse los usos y accesos en los hábitats de interés comunitario catalogados como prioritarios. Esta medida tendrá especial relevancia durante la época de reproducción y en época de peligro extremo por incendios forestales.

Sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación, dando de esta forma cumplimiento al artículo 5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural de la Biodiversidad, mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la Directiva 92/43/CEE, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición final séptima. Esta evaluación se encuentra enmarcada en lo dispuesto en el artículo 27.1.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en cuanto al sometimiento o no al Instrumento de Prevención Ambiental de Autorización Ambiental Unificada.

5. En estas zonas se superponen parcialmente otras protecciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En las partes del territorio donde se superponen las diversas protecciones debe primar la no afección a los valores que han influido en la declaración de los espacios como Hábitats de Interés Comunitario.

Artículo 5.42. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Patrimonial. Bienes de Interés Cultural.

- Se incluyen en esta categoría los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz (CGPHA), BIC y Bienes de Catalogación General declarados en el término municipal de Torredelcampo ubicados en suelo no urbanizable señalados en los planes de ordenación estructural del término municipal.

- En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, el Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y sus reglamentos.

- Asimismo, de acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

- Las actividades, usos y aprovechamientos compatibles que pueden implantarse sin autorización de la Consejería de Cultura, siempre que no afecten a materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción, se contemplan en los siguientes epígrafes:

- a. Trabajos y labores relacionados con el mantenimiento de actividades agrícolas extensivas.

- b. Las actividades ganaderas existentes, comprendiendo el mantenimiento de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas.

- c. Mantenimiento de los actuales sistemas de riego.

- d. Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni extienda la ampliación, pavimentación o profundización.

No tendrá la consideración de usos compatibles sin autorización aquéllos que requieran la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes, tanto soterrados, como emergentes.

- En el caso de que resulte autorizable la actividad urbanística, 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 admitirán o no los usos autorizables

- Se consideran usos prohibidos todos los demás

#### Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial

Artículo 5.43. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial. Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Jaén.

1. El Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Jaén, es un planeamiento de ámbito subregional, aprobado por el Decreto 142/2014, de 14 de octubre. Dicha aglomeración está compuesta por 15 municipios que conforman el área metropolitana de Jaén, de la que Torredelcampo es uno de sus municipios integrantes.

2. Según la normativa del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Jaén, se zonifican los siguientes espacios de protección en suelo no urbanizable:

- a. Zonas de valor ambiental
- b. Corredores ecológicos
- c. Hitos paisajísticos y divisorias viales
- d. humes
- e. Árboles y arboledas singulares
- f. Georrecurso

3. La regulación de las actividades y usos permitidos conforme al POTAUJ se regulan en los siguientes artículos de esta normativa urbanística del PGOU de Torredelcampo.

Artículo 5.44. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial: Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Jaén:

- a. Zonas de valor ambiental
- b. Corredores ecológicos
- c. Hitos paisajísticos y divisorias viales
- d. Humedales
- e. Árboles y arboledas singulares
- f. Georrecurso

Artículo 5.45. Zonas de valor ambiental-paisajístico.

1. Se corresponden con la Sierra de Jabalcuz al sur y con ciertas manchas forestales junto a la laguna de Pajareros.

2. La regulación de las actividades permitidas y prohibidas deviene de la normativa del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Jaén (en adelante POTAUJ).

3. Las actividades permitidas son las siguientes:

a. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrarias, científicas, didácticas, de ocio, recreativas, así como las destinadas a restauración y alojamiento hotelero.

b. Actuaciones de interés público compatibles con las características ambientales y paisajísticas del territorio para las que no exista alternativa viable y siempre que se ubiquen en las zonas que supongan una menor afección a las mismas.

4. El resto de actividades y usos se consideran prohibidos.

Artículo 5.46. Corredores ecológicos.

• En esta categoría se incluyen los cauces fluviales identificados en el POTAUJ en la categoría «g) cauces fluviales menores y tramos de vías pecuarias que forman una malla en el territorio» identificados en la cartografía.

- Los corredores ecológicos incorporarán como mínimo, el dominio público, la zona de servidumbre y la vegetación asociada.
- La regulación de las actividades permitidas y prohibidas deviene de la normativa del POTAUJ:
  - a) La actividad agraria, excluyendo edificaciones de ningún tipo
  - b) Las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la recuperación, conservación y mejora de las márgenes de los cauces y su vegetación de ribera, o de borde en el caso de las vías pecuarias que permitan la funcionalidad como corredores ecológicos.
  - c) Los movimientos de tierra, exclusivamente los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.
  - d) Las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas.
  - e) Las infraestructuras lineales de interés público que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor.
  - f) Las actividades extractivas, de acuerdo con lo indicado en el apartado 4 del Artículo 52.
- El resto de usos o actividades se considerarán prohibidas.
- Los instrumentos de planeamiento general podrán incorporar al modelo urbanístico asentamientos urbanísticos existentes a la entrada en vigor de este Plan que afecten a corredores ecológicos siempre que se garantice la función del corredor como soporte de biodiversidad y la protección, en su caso, del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y vegetación asociada.
- Será la Administración competente la encargada de realizar los deslindes necesarios del dominio público hidráulico de los ríos y arroyos incluidos como corredores ecológicos, priorizando los que coinciden con itinerarios recreativos identificados en el plano de Articulación Territorial del POTAUJ.

#### Artículo 5.47. Hitos paisajísticos y divisorias visuales.

- Los hitos paisajísticos y las divisorias visuales han sido identificados en el plano correspondiente del POTAUJ y trasladados al planeamiento de ordenación territorial del término municipal.
- Las distintas Administraciones en el ejercicio de sus funciones impedirán cualquier actuación que interfiera la visibilidad de los hitos paisajísticos y las divisorias visuales.
- En tanto los instrumentos de planeamiento general procedan a la delimitación a que se refiere el apartado 1) se establecen sendas franjas de protección cautelar de 100 metros de radio en los hitos paisajísticos y 50 metros a cada lado en las divisorias visuales.
- En las franjas de protección cautelar no se permitirán:
  - a. Construcciones, edificaciones e instalaciones, a excepción de las vinculadas a los itinerarios recreativos, las adecuaciones recreativas y los miradores.
  - b. Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicios de las obras públicas y las infraestructuras aéreas, salvo las que pudieran autorizarse conforme al artículo 85.
  - c. Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.

#### Artículo 5.48. Humedales.

1. Se identifican en el término municipal de Torredelcampo dos lagunas: la Laguna de Garcéz y la Laguna de Pajareros.
2. La Laguna de Garcéz se encuentra así mismo incluida en el Inventario de Humedales de Andalucía (IHA). Este humedal constituye el hábitat de especies de microorganismos, flora y fauna amenazada.

3. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios en los que se localizan los humedales, en tanto el órgano competente procede a la delimitación establecida en el apartado siguiente, establecerán una zona de protección cautelar de al menos 300 metros en torno a los mismos, en la que le serán de aplicación el contenido de la norma 56 de la normativa del POTAUJ.

4. En esta zona de protección cautelar sólo se permitirán las edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades científicas, didácticas de ocio y recreativas compatibles con la protección del humedal.

5. Las administraciones competentes en materia de medio ambiente serán las encargadas de realizar los estudios necesarios para la concreción de los ámbitos de estos humedales, incluidos las zonas de protección periférica.

6. En los humedales solamente se permitirán los usos que resulten compatibles con el objetivo de asegurar la conservación de la integridad ecológica del humedal según las estrategias, directrices y recomendaciones contenidas en el Plan Andaluz de Humedales y la normativa sectorial aplicable.

Los usos agrícolas que puedan autorizarse en los humedales deberán atenerse al código de buenas prácticas agrícolas aprobado en la Comunidad Autónoma de Andalucía en 1999 al amparo de la política agraria común (Reglamento 1259/1999/CE, de 17 de mayo de 1999). La supervisión de dichas buenas prácticas corresponde a la Conserjería competente en materia de agricultura.

7. Para cualquier cambio de uso del suelo o actuación urbanística que se pretenda en el ámbito protegido, será preceptivo informe vinculante del organismo competente sobre afección a los humedales y sus cuencas vertientes.

#### Artículo 5.49. Árboles y arboledas singulares.

1. En el término municipal de Torredelcampo se identifica la Arboleda Singular del Pinar de la Cuesta Negra.

2. Se establecerá en torno a los árboles y arboledas singulares una franja de protección de al menos 25 metros. En ellas no se permitirán edificaciones e instalaciones de ningún tipo.

#### Artículo 5.50. Georrecurso.

1. En el término municipal de Torredelcampo se identifica un georrecurso denominado Olistolitos del Berrueco.

2. Esos georrecurso, además de aparecer recogidos en el POTAUJ, también se identifican en el Inventario Andaluz de Georrecurso.

3. Con carácter general, en los georrecurso, sólo estarán permitidos las edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades científicas, didácticas y recreativas, siempre que no afecten a las características de los mismos.

### Subsección Tercera: Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural

#### Artículo 5.51. Ordenación del Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural

1. Se incluyen en esta categoría los suelos para los que se considera necesaria la preservación de carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Se identifican en el plano de ordenación estructural del término municipal de Torredelcampo.

2. En el plano de afecciones del presente plan, queda delimitado el ámbito de aplicación del Plan de Conservación de Aves Esteparias, por la presencia de especies como el Aguilucho cenizo, Avutarda o Sisón. En dicho ámbito de afección será necesaria, previa a la realización de cualquier actividad, la consulta a la conserjería competente en

materia de medio ambiente, para evaluar la posible afección a dichas especies, u otras que pudieran verse afectadas.

3. Las actividades y usos que se permiten en esta clase de suelo:

a) Infraestructuras. Además de las disposiciones propias de su actividad, deberán evitar la destrucción de la cubierta vegetal y, a la terminación de las obras, restaurar el terreno. Además se asegurará suficientemente el drenaje de las cuencas.

b) Actividades Extractivas. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación sectorial específica, este tipo de actividad precisará autorización de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siguiendo el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo preceptivo Informe. Quedan exceptuadas de la autorización previa a la licencia las extracciones ocasionales de escasa importancia de recursos minerales, llevadas a cabo por el propietario para su uso sin aplicar técnicas mineras.

c) Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Serán aquellas directamente vinculadas a la explotación de recursos vegetales y del suelo y la cría y reproducción de animales.

d) Actividades industriales. No se podrán implantar en este suelo salvo en los casos en que se justifique ser inevitable.

e) Actividades turísticas y recreativas. Su instalación será objeto de trámite según el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, estando sujetas a la obtención previa de licencia urbanística.

f) Vertederos. La creación de nuevos vertederos estará supeditada a la legislación sectorial y la derivada del POTAUJ. En lo posible se tratará de que estos servicios sean de tipo comarcal con otros municipios cercanos.

g) Actividades residenciales.- Los usos residenciales se restringirán al máximo y la construcción de edificios de carácter residencial deberá tramitarse siguiendo el procedimiento.

Artículo 5.52. Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios. Estos usos y actividades no precisarán de autorización urbanística, excepto que consistan en instalaciones u obras.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en el cuadro de Tipos de Usos de las Normas Generales del Título X y/o consistan en instalaciones u obras.

3. Los distintos usos y actividades genéricas o susceptibles de autorización son los que se establecen en el articulado siguiente que regula los distintos suelos no urbanizables por planificación territorial POTAUJ.

4. Todo lo no regulado en esta normativa, se aplicará lo estipulado en el POTAUJ.

5. La regulación procedimental a la que están sometidos la implantación de usos y actividades en suelo no urbanizable se realizará según lo previsto en el artículo 52 de LOUA.

**TÍTULO VI****PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 6.1. Contenido y Alcance.**

1. El presente Título contiene las normas que regulan la protección de los Bienes de Interés Cultural existentes en el término municipal de Torredelcampo.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la protección de los inmuebles, espacios y elementos de valor cultural con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos XII: Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases de Suelo y XIII: Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de protección será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en los Títulos VIII: Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento; IX: Intervención Municipal para el Control de la Edificación y el Uso del Suelo y X: Normas Básicas de Edificación y Usos.

**Artículo 6.2. Protección del Bien de Interés Cultural (BIC) y su entorno de protección.**

A los efectos de aplicación de estas normas, se incluye este elemento en la máxima protección: Valor Monumental.

Valor Monumental (VM): Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 Artículo 15 Punto 1º «Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social» Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de notable interés histórico-arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad. Los tipos de intervenciones permitidas genéricamente para este nivel serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación, según las definiciones expresadas en el Artículo 6.4 de estas normas. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor. En algún caso, donde el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor alcance, se ha de aplicar un sentido más flexible de la intervención, siempre y en todo caso con la única garantía del informe previo favorable que pueda emitir la administración tutelar, en este caso la Consejería de Cultura, al tratarse en su mayoría de edificios declarados BIC, o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la categoría de monumentos de carácter específico o genérico.

**Artículo 6.3. Protección de edificaciones de Valor Monumental (VM).**

1. En el Valor Monumental se agrupan los B.I.C. declarados o incoados y los elementos inscritos o propuestos por el presente plan para su inclusión en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo ser asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de notable interés histórico, artístico y arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad.

**2. condiciones particulares de la edificación:**

a. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora del BIC que no podrá ser sometido a tratamiento alguno sin autorización de la Administración Cultural Competente.

00250681

b. Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

c. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

#### Artículo 6.4. Tipos de intervención en el Patrimonio Histórico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico de Valor Monumental son:

1. Conservación, mantenimiento y acondicionamiento.
2. Restauración.
3. Rehabilitación.

Conservación, mantenimiento y acondicionamiento:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

Por su propia naturaleza, estas actuaciones podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas. No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio. Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes.

Criterios de intervención:

- a) La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz procurará por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación.
- b) Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, así como las pátinas, que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará, en su caso, y siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.
- c) Los materiales empleados en la conservación, restauración y rehabilitación deberán ser compatibles con los del bien. En su elección se seguirán criterios de reversibilidad, debiendo ofrecer comportamientos y resultados suficientemente contrastados. Los métodos constructivos y los materiales a utilizar deberán ser compatibles con la tradición constructiva del bien.
- d) En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el apartado c) evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
- e) La realización de intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- f) Al término de las intervenciones cuya dirección corresponderá a personal técnico, se presentará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico un informe sobre la ejecución de las mismas en el plazo y con el contenido que se determinen reglamentariamente.

## TITULO VII

### PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO I

##### Publicidad de los instrumentos de planeamiento

Artículo 7.1. Carácter público del planeamiento.

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

#### CAPÍTULO II

##### Información de las determinaciones de los planes a los administrados

Artículo 7.2. La información urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

00250681

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa del planeamiento.
- b. Cédulas urbanísticas.

#### Artículo 7.3. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### Artículo 7.4. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán, con carácter mínimo, los siguientes parámetros mínimos:
- a. Edificabilidad.
  - b. Altura.
  - c. Ocupación.
  - d. Nº de plantas.
  - e. Retranqueos.
  - f. Figura de Planeamiento (en caso de estarla finca incluida en alguna).
  - g. Usos.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ayuntamiento de Torredelcampo podrá exigir la Cédula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

**Artículo 7.5. Jerarquía del contenido documental del Planeamiento.**

1. Las determinaciones de la documentación del Plan tienen que aplicarse según el sentido propio del texto de la literatura, como unidad, en coherencia lógica con los fines y objetivos expresados en la Memoria, lo que prevalecerá sobre la documentación gráfica.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos se otorgará primacía al de mayor escala, salvo que del texto escrito se desprendiera una conclusión sentido contrario.

3. Cuando la discrepancia sea entre documentos del texto de la literatura completa o como unidad prevalecerá siempre el documento de las Normas Urbanísticas.

**Artículo 7.6. Interpretación del Planeamiento.**

1. De acuerdo con sus competencias, la interpretación del presente Plan corresponde al Ayuntamiento de Torredelcampo. Todo ello sin perjuicio de las facultades revisoras atribuidas a la Junta de Andalucía o de las funciones propias del Poder Judicial.

2. De acuerdo con el artículo anterior, las determinaciones del Plan se interpretarán con arreglo a la jerarquía de los documentos, en razón de sus contenidos y conforme con los fines y objetivos establecidos en la Memoria. En cualquier caso, siempre prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos y equipamientos, a mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales en funcionamiento, y en general al equilibrio ponderado del interés general de la colectividad.

3. En relación con la cuantificación de superficies de suelo de los distintos ámbitos de gestión para su desarrollo, se entiende ésta como la mejor aproximación a la base cartográfica usada a escala 1:2.000. En base a ello en el supuesto de no coincidencia con la medición topográfica real a escala suficiente y detallada pormenorizadamente, el instrumento de planeamiento o gestión podrá corregir dicha superficie aumentándola o disminuyéndola, mediante una justificación detallada basada en documentación gráfica topográfica oficial, a la que se aplicará la edificabilidad y aprovechamientos que le correspondan, definidos en la ficha de condiciones urbanísticas que le sea de aplicación.

4. Cualquier actuación que al amparo del texto del Plan persiga un resultado contrario o prohibido con él o con la legislación urbanística se considerará realizada en fraude de ley y no impedirá la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.

**Artículo 7.7. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.**

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la ley 7/2002. La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

**TÍTULO VIII****DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 8.1. Órganos Actuantes.**

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Torredelcampo, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

00250681

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 8.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Torredelcampo, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 8.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

## CAPÍTULO II

### Instrumentos de ordenación

Artículo 8.4. Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a. Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable.
- b. Planes Especiales, que podrán ser:
  - \* En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
  - \* En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.
  - \* Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.
- c. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.
- d. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- e. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático manipulable, de manera que se puedan realizar cálculos, mediciones, toma de datos, etc.

**Artículo 8.5. Planes Parciales.**

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse 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.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada, tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

**Artículo 8.6. Planes Especiales.**

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada, tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

\* Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

\* Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

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

\* Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

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

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

\* Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

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

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

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

\* Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

\* Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

b. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

#### Artículo 8.7. Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle según lo establecido en el artículo 15 de la LOUA.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas. Deberá incluir la entrega de planos en formato CAD y demás información en formato PDF.

#### Artículo 8.8. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de la presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

#### Artículo 8.9. Ordenanzas Especiales.

Se registrará por lo establecido en el Artículo 23 de la LOUA.

#### Artículo 8.10. Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Cuando los instrumentos de planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

### CAPÍTULO III

#### Instrumentos de gestión

#### Artículo 8.11. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos rotacionales Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas

de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a. De gestión sistemática.
- b. De gestión asistemática.

**Artículo 8.12. Instrumentos de gestión sistemática.**

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

**Artículo 8.13. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.**

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

**Artículo 8.14. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

**Artículo 8.15. Elección del Sistema de actuación.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. En cuanto a la elección y establecimiento del Sistema se llevará a cabo según lo dispuesto en el Artículo 108 de la LOUA.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 8.16. Sistema de compensación.**

1. De acuerdo a lo establecido en la SECCIÓN CUARTA del Capítulo II del Título IV de la LOUA el sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo

comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA, o en caso de reparcelación voluntaria con especificación de cargas y beneficios así como concreción de las obligaciones y cuotas para cada una de las parcelas resultantes.

3. El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en los Artículos 130, 131 y 132 de la LOUA.

4. En todo caso, se tendrán en cuenta los plazos establecidos en la SECCIÓN CUARTA del Capítulo II del Título IV de la LOUA.

#### Artículo 8.17. Sistema de cooperación.

Se regirá según lo dispuesto en la SECCIÓN TERCERA del Capítulo II del Título IV de la LOUA.

#### Artículo 8.18. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

#### Artículo 8.19. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c. La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b. La normalización de fincas.

#### Artículo 8.20. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos o con ocupación directa.

b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado.

c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales no adscritos a ningún sector en suelo no urbanizable.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

#### Artículo 8.21. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

#### Artículo 8.22. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación Reguladora de las Haciendas Locales.

#### Artículo 8.23. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos de las Unidades de Ejecución consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares. Constituyen una de las formas previstas en la legislación para la obtención del suelo y la ejecución de las dotaciones, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el planeamiento.

#### Artículo 8.24. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso bien para regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, bien para resolver sus respectivas ordenaciones de volúmenes.

**CAPÍTULO IV****Instrumentos de ejecución****Artículo 8.25. Clases de Proyectos.**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases:

- a. De urbanización.
- b. De parcelación.
- c. De edificación.
- d. De otras actuaciones urbanísticas.
- e. De actividades e instalaciones.

**Artículo 8.26. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, podrá determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático manipulable, de manera que se puedan realizar cálculos, mediciones, toma de datos, etc.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 8.27. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 8.28. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización. Incluirán además la regulación de las infraestructuras de telecomunicaciones así como la canalización de gas-ciudad.

b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

d. Deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos. Asimismo habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño tal que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.

e. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto (ejemplo: implantación de especies vegetales), o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios. Se someterán el instrumento de prevención y control ambiental que determine la legislación en materia de protección ambiental.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.
5. Los proyectos de Urbanización deberán cumplir con lo establecido en la legislación vigente de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior (Real Decreto 1890/2008, o legislación que la sustituya)

#### Artículo 8.29. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Se constituirá garantía previamente a la aprobación inicial del proyecto de urbanización.
2. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por Resolución de Alcaldía (previa publicación e información pública del proyecto), previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
3. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

#### Artículo 8.30. Proyectos de Reparcelación.

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

#### Artículo 8.31. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.
2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento de el plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.
3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.
4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas

de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, así como el cumplimiento de la legislación vigente en materia de telecomunicaciones.

Artículo 8.32. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

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

- a. Obras en los edificios.
- b. Obras de demolición.
- c. Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a. Demolición total.
- b. Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

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

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

c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 8.33. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

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

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

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

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

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

3. Obras de acondicionamiento:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
  - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
  - d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
4. Obras de restauración:
- a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
  - b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
  - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
  - d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
  - f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.
5. Obras de reforma:
- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
  - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
  - d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### Artículo 8.34. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

#### Artículo 8.35. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

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

##### 1. Obras de Reconstrucción:

- a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.
- b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

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 de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Ampliación:
- Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales.
  - Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.
4. Obras 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 complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 8.36. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

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

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

A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- 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.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- 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.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a. Vallados de obras y solares.
- b. Sondeos de terrenos.
- c. Apertura de zanjas y calas.
- d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 8.37. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 8.38. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

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

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

- a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 8.39. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

## TÍTULO IX

### INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Licencias urbanísticas

##### Sección 1.ª Actividades sujetas y clases de Licencias

Artículo 9.1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos

00250681

naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. Como norma general todos los terrenos de carácter forestal cualquiera que sea su tamaño o ubicación, incluido aquellos terrenos que albergan vegetación forestal de origen natural o procedente de plantación o siembra situados en las riberas y sotos de los ríos y arroyos más importantes que atraviesan el término municipal, están sometidos a la aplicación de la legislación forestal, y por tanto, para cualquier actuación que se realice en ellos será preceptivo y vinculante informe de la Delegación con competencia en medio ambiente (sólo se excluirán las tierras que sean claramente agrícolas).

3. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

En cualquier caso deberá revisarse la presencia de nidificaciones en los ejemplares así como establecer las medidas preventivas, correctoras o compensatorias necesarias.

4. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras y en los artículos 39-41 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

5. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

6. Al momento de la tramitación de la licencia y antes el inicio de las obras se colocará un cartel de obra conforme al modelo facilitado por el ayuntamiento.

7. En aquellas actuaciones o instalaciones que requieran someterse al procedimiento de Calificación Ambiental/Declaración Responsable en suelo No Urbanizable, deberán valorar su idoneidad en relación a la biodiversidad y solicitar informe a la Delegación Territorial con competencias en medio ambiente, en caso necesario.

#### Artículo 9.2. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
- c. De obra menor.
- d. De zanjas y calicatas.
- e. De otras actuaciones urbanísticas.
- f. De primera utilización.
- g. De apertura de establecimientos.

#### Sección 2.ª Licencia de Parcelación

##### Artículo 9.3. Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados

como urbanos o urbanizables sectorizados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no sectorizados, con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación. Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan.

3. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

#### Artículo 9.4. Licencia de Parcelación.

1. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

2. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

3. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

### Sección 3.ª Licencia de Obras

#### Artículo 9.5. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a. De urbanización.
- b. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

#### Artículo 9.6. Tramitación.

1. Las licencias de urbanización y de edificación serán tramitadas íntegramente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo máximo de tres meses para la concesión o denegación de la misma desde la presentación de la solicitud de la licencia, considerándose el plazo interrumpido en caso de que se precisara documentación complementaria de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento y hasta que dicha documentación fuera presentada.

2. En las áreas y parcelas sometidas a especiales condiciones de protección del patrimonio en las que es preceptivo informe vinculante del órgano competente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma, edificaciones declaradas BIC y entornos de protección así como áreas sometidas a condiciones de protección arqueológica con

00250681

carácter preventivo, se solicitará dicho informe por el Ayuntamiento al órgano competente, estableciéndose en un mes el plazo para la evacuación del referido informe por parte de dicho órgano, suponiendo éste período una interrupción a efectos de los plazos considerados en el punto anterior.

Artículo 9.7. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, se entienden autorizadas con la aprobación del Proyecto de Urbanización en la forma establecida en el art. 8.29 de este Plan.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 9.8. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a. Haber obtenido licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, telecomunicaciones, alumbrado público y canalización de gas-ciudad, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

e. Las obras habrán de realizarse de acuerdo con la licencia concedida y, para su comprobación, el solicitante faculta a la Alcaldía para que puedan visitarse en horas hábiles por los Técnicos Municipales y los Agentes de la Autoridad.

f. De igual manera deberán cumplirse las condiciones exigidas por la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales y, especialmente, con las prevenidas en el real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre.

g. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

h. Cuando la obra realizada sea de mayor naturaleza que la solicitada el solicitante viene obligado al pago de la diferencia de derechos.

i. Las obras deberán reunir las condiciones de alineación, salubridad e higiene acordadas por el Ayuntamiento. Cuando no reúnan dichas condiciones la Alcaldía concederá un plazo para su demolición o adaptación a dichas condiciones y transcurrido éste sin haberse realizado se procederá a su realización, a coste del solicitante.

j. Para el pago del Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras se practicará una liquidación provisional, siguiendo la metodología y baremos orientativos que

anualmente publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, sin perjuicio de que, una vez finalizada la construcción, se practique la liquidación definitiva sobre el coste real y efectivo de la misma, determinado por los servicios técnicos municipales (artículo 102 del real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

Para la calificación Casco Antiguo, el ayuntamiento podrá adoptar medidas fiscales a fin de incentivar la intervención en estos inmuebles y/o parcelas, tales como la reducción de hasta el 95% del importe correspondiente al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Para ello, el ayuntamiento tramitará la normativa fiscal correspondiente que lo regule.

k. El interesado habrá de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes en materia de construcción y vivienda, así como la relativa a dirección técnica y asistencia de aparejador, no sirviendo de excusa alegar ignorancia de las mismas.

l. El titular de la licencia deberá seguir las instrucciones que se le den respecto a alineaciones y retranqueo, así como en lo referente a balcones, volados y fachadas, incluida la pintura de la misma. Si las medianerías quedan descubiertas, serán igualmente tratadas como fachadas, debiendo quedar enfoscadas y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. En cualquier caso se podrá solicitar un estudio volumétrico en aquellos casos en los que no sea clara la determinación urbanística, para justificar los volúmenes a implantar.

m. No se podrá dar salida de aguas de sótanos y semisótanos que estén a igual o inferior nivel de la red de alcantarillado, para evitar problemas de inundaciones, y, en todo caso, el sótano o semisótano deberá ir provisto de una bomba extractora de agua.

n. Se comunicará por escrito al Ayuntamiento de Torredelcampo, con 7 días de antelación, el replanteo de la cota del primer forjado, para girar visita a la obra por los Técnicos Municipales, con objeto de comprobar y autorizar la misma, y evitar posteriores discrepancias. (Queda prohibido hormigonar el primer forjado sin la previa visita y autorización del técnico municipal. Será requisito indispensable la presentación de la autorización de cota del primer forjado, para solicitar la licencia de nueva ocupación).

Independientemente y en cualquier momento los Técnicos Municipales podrán girar visita a la obra para comprobar el resto de niveles, sin perjuicio del deber del promotor de cumplir con las alturas contempladas en estas normas urbanísticas y en proyecto visado al que se le ha concedido licencia.

ñ. En caso de nueva construcción los Técnicos Municipales girarán visita de inspección una vez terminada, no concediéndose licencia de primera ocupación mientras no tenga todas las medianerías descubiertas enfoscadas. Asimismo deberá solicitar licencia para conectar a la red de aguas, que efectuará bajo la vigilancia del técnico municipal.

o. En su caso, se deberá prestar la fianza correspondiente, con base a los costes de reposición valorados por el Técnico Municipal.

p. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

q. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

r. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

s. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

t. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.

u. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

v. Para el suelo urbano no consolidado se estará a lo establecido en el Artículo 55.1 de la LOUA.

w. Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá de estar ejecutada la red de abastecimiento y su conexión a la red principal de abastecimiento del municipio.

El incumplimiento de estas condiciones dará lugar a la denegación de la LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN, sin perjuicio de la incoación del oportuno expediente de disciplina urbanística.

2. No obstante lo establecido en el apartado 1.p), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aun cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

4. Se deberá entregar obligatoriamente un plano de situación de la parcela, acotado y con la medición del ancho de calle o calles a las cuales da fachada.

5. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

6. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

7. Para la protección de especies catalogadas según Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (como lechuzas, cernícalo primilla...), que desarrollan todo o parte de su ciclo vital en núcleos urbanos, especialmente en edificios históricos y cortijadas rurales del término municipal, las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de estas especies, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación con competencia en Medio Ambiente antes del inicio de las obras. No permitiéndose la ejecución de obras durante la época de nidificación y de cría. En «El Berrueco», «Iglesia de San Bartolomé» y «Cortijo Mingo-López» deben, al existir ejemplares de estas especies, tomar las medidas necesarias para su supervivencia, informando a la Consejería de cualquier actividad que pueda afectar su presencia.

8. Cualquier actuación en fachadas, tejados y aleros de edificaciones con presencia de nidificación debe respetar la normativa sobre protección de nidales (Ley 8/2003) solicitando la correspondiente autorización según la legislación vigente.

#### Artículo 9.9. Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

a. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en

un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.

- b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.
- c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
- d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.
- e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

#### Artículo 9.10. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

### Sección 4.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

#### Artículo 9.11. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

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

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a. Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.
- b. Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
- c. 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.
- d. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- e. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- f. 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.
- g. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a. Vallados de obras y solares.
- b. Sondeos de terrenos.
- c. Instalación de grúas.
- d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

D) Obras de apertura de zanjas y calicatas.

Artículo 9.12. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

- a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
- b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.
- c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d. Informe del Servicio Municipal de agua o empresa suministradora.
- e. Longitud de la zanja en metros.

#### Sección 5.ª Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos

Artículo 9.13. Licencia de Primera Utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

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

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

b. Licencia de apertura en caso de uso diferente al de vivienda, 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. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia e ICIO.

f. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

g. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.

i. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

#### Artículo 9.14. Licencia de Apertura de Establecimientos.

1. Para el establecimiento de una actividad no residencial será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general. Quedan excepcionadas aquellas actuaciones que en razón del uso a que se destinan requieren aprobaciones por parte de otras administraciones competentes en la regulación y control de las instalaciones y usos a que se destinen, así como los despachos profesionales y todas aquellas actividades para las que el Ayuntamiento establezca la innecesariedad de licencia de apertura.

2. Las licencias de apertura de establecimientos clasificada se tramitarán con los requisitos establecidos por la legislación sectorial en cada caso, quedando excluidas de la tramitación general establecida en el punto 3 del presente artículo.

3. Para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales o de servicios, el Ayuntamiento deberá recabar con carácter previo la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados.

4. Para la tramitación de las licencias de apertura de establecimientos no clasificados o inocuos, se aportará la siguiente documentación mínima:

a. Plano de situación sobre los Planos de Planeamiento oficial o sobre plano parcelario.

b. Plano del local a escala 1:50 acotado, indicando la situación del alumbrado de emergencia y sistemas de extinción.

c. Copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas para la actividad a ejercer en el local, con expresión de la superficie de éste cuando sea exigible.

d. Solicitud del certificado de Sanidad cuando sea exigible.

e. Memoria explicativa de la actividad indicando la maquinaria a instalar, potencia y nivel sonoro.

f. Para locales de superficie mayor a 50 metros cuadrados en los que no se realicen obras, Certificado firmado por técnico competente justificando las condiciones de seguridad del edificio, el cumplimiento del documento básico de protección frente al ruido

(CTE-HR), documento básico de seguridad en caso de incendio (CTE-SI), y Reglamento de Espectáculos en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

- g. Medidas y características de los rótulos a instalar en fachada.
- h. Solicitud de licencia de obra menor con copia del proyecto de acondicionamiento del local, en su caso.
- i. Fotocopia compulsada del Boletín de Enganche sellado por Industria o reconocimiento periódico para los cambios de titularidad.
- j. Memoria explicativa del sistema de ventilación y climatización a instalar con indicación de la potencia y tipo de aparato, plano de detalle de su ubicación y salidas a la vía pública indicando altura sobre el acerado y separación a los huecos laterales y colindantes.

Artículo 9.15. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

#### Sección 6.ª Eficacia de las Licencias

Artículo 9.16. Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concorra alguno de los siguientes supuestos:

a) Las licencias se otorgarán en un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo condición legal de la observancia de un (1) año para iniciar las obras y de tres (3) para la terminación de éstas.

b) Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

c) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de seis (6) meses por una sola vez y con causa justificada.

d) Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo de treintaseis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, (en caso de que este período no se determine expresamente de modo diferente), habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados b) y c) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

e) En licencias de demolición, si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

f) El órgano competente para otorgar licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a los que se refieren los apartados a, b y c. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la

constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 9.17. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 9.18. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

## CAPÍTULO II

### El deber de conservación

#### Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 9.19. Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 9.20. Contenido del Deber de Conservación.

De conformidad con el Art. 155 de la LOUA, se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

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

b. Las obras en edificios no declarados en ruina cuya cuantía no alcance el contenido normal del deber de conservación (art.155.3 de la LOUA), representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Artículo 9.21. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones no

recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles e instalación:

c.1) Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

#### Artículo 9.22. Inspección Técnica de Edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

#### Artículo 9.23. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

#### Artículo 9.24. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma 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 medianeras al descubierto.

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

00250681

2. En el caso del apartado a) de este artículo 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. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

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

#### Sección 2.ª Conservación Específica del Patrimonio Catalogado

Artículo 9.25. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dicho texto legal, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 9.26. Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieran un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### Sección 3.ª Declaración de Ruina

Artículo 9.27. Declaración de Ruina.

De conformidad con el Art 157 de la LOUA se establecen los siguientes apartados:

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso cuando se produzcan los supuestos enumerados en el Art. 157.1 de la LOUA.

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

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

#### Sección 4.ª Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 9.28. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Se establecen los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar vallado con elementos de 2 metros de altura mínima.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Además del cumplimiento de los apartados anteriormente citados, deberá de cumplirse la ordenanza de solares municipal de las presentes Normas.

#### Artículo 9.29. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a. Descanso y estancia de personas.
- b. Recreo para la infancia.
- c. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d. Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar el propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### CAPÍTULO III

#### La situación legal de fuera de ordenación

##### 1. Aplicación.

En cumplimiento de la Disposición Adicional primera de la LOUA, Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que al tiempo de la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

##### 2. Grados de fuera de ordenación.

Se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

1. Grado 1- edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

2. Grado 2- edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

##### Sección 1ª: Grado 1.

3. Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos.

- Se considera que un edificio, construcción, instalación, uso y actividad está en situación legal de fuera de ordenación Grado 1 cuando:

1. Ocupan un suelo dotacional público o impiden la efectividad de su destino.

2. Si está prevista su expropiación por el Plan General o el Planeamiento de Desarrollo.

3. Si no estando prevista su expropiación pero recurren las dos siguientes circunstancias:

1. No respetar la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación.

2. Encontrarse dentro de la situación denominada «Grupo 2» definida en la sección 2ª cuya edificabilidad real es inferior a la otorgada por el planeamiento, por lo que es previsible su sustitución.

4. Edificaciones, construcciones e instalaciones, usos y actividades que se encuentran incluidas en el Área Remitida a Planeamiento posterior o Unidad de Ejecución, y que el desarrollo del área las hace totalmente incompatibles.

5. Edificaciones, construcciones e instalaciones, usos y actividades en suelos urbanizables o no urbanizables cuyas condiciones de edificación o uso son incompatibles con el planeamiento vigente.

4. Régimen de las obras.

En general, solo se permiten las obras de conservación y mantenimiento.

Para los supuestos c) y d) del artículo anterior, se permiten el resto de obras siempre que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General, o planeamiento de desarrollo.

5. Régimen de los usos y actividades

1. Los edificios de uso exclusivo mantendrán éste hasta el momento de la expropiación. No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes.

2. Aquellos edificios cuyo uso no sea exclusivo, mantendrán el uso predominante en los mismos términos que los edificios de uso exclusivo. Aquellas actividades existentes, por haber sido compatibles con el uso predominante, no podrán cambiarse o modificarse, ni tampoco implantarse nuevamente.

3. El resto de las construcciones o instalaciones no podrán cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular, no podrán implantarse.

#### Sección 2.ª Grado 2

6. Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos

1. Se incluyen en este grado los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del vigente Plan General que resultaren disconformes con el mismo y no están en el Grado 1.

2. Dentro de este grado se distinguen:

a) Aquellos que no respetan la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación y que no se encuentran dentro de la situación denominada «Grupo 1».

b) Aquellos que ejecutados conforme a planeamientos anteriores no respetan alguno de estos parámetros: edificabilidad, altura, tipología, densidad de viviendas, ocupación, situación a linderos, o alguna ordenanza de edificación.

c) Aquellos ejecutados sin someterse a ningún tipo de ordenación urbana y que no respetan alguno de estos parámetros: edificabilidad, altura, tipología, densidad de viviendas, ocupación, situación a linderos, o alguna ordenanza de edificación.

d) Aquellos que no respetan las condiciones de usos.

7. Régimen de las obras.

1. En general se permiten las obras de conservación y mantenimiento, y demolición.

2. En todas se permite las obras de sustitución, siempre que la nueva edificación se adecue al planeamiento vigente.

3. Se permiten las obras de rehabilitación parcial siempre que se trate de:

a) Consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble.

b) Labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble, y la incorporación de energías renovables, y/o aumento de la eficiencia energética del edificio.

c) Mejora de las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

d) Eliminación de elementos añadidos discordantes con la normativa en vigor.

4. Se permiten las obras de acondicionamiento de elementos privativos de locales y/o vivienda. En este caso no se podrá autorizar la redistribución de las viviendas si esta nueva distribución no cumple con las condiciones mínimas de las viviendas que exige el planeamiento.

5. Se permiten las obras de reestructuración siempre que con las mismas tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General.

6. No se permiten los cambios de uso de local a vivienda si la densidad de viviendas está agotada o excede.

8. Régimen de los usos y actividades

1. En todos los casos se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el artículo anterior, y se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

2. En los casos del artículo 9.35.2 d) se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan, autorizándose las obras señaladas en el número anterior.

3. Los edificios que se hallen fuera de ordenación por encontrarse en más de un apartado del artículo 9.35.2 se ajustarán al régimen más restrictivo.

## TÍTULO X

### NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

###### Artículo 10.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo V del Título quinto, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

3. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

4. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

5. Las normas contenidas en el presente título serán de aplicación salvo en aquellos casos que las ordenanzas particulares de la zona establezcan lo contrario.

###### Artículo 10.2. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.

Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

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

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso, siempre que no se incremente el volumen existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones.

3. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

4. En cualquier obra que se realice, se instalará en lugar bien visible desde la vía pública un cartel con las dimensiones, criterios de diseño y datos marcados por los Servicios Técnicos Municipales

Artículo 10.3. Uso Global y Uso Pormenorizado.

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

2. Uso global es aquél que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

3. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

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

Usos característicos (CA): Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente documento a una determinada parcela.

Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

El uso característico también puede ser no exclusivo, porque no ocupe la totalidad de la parcela o edificación en la que desarrolla (ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita). En esos casos se entenderá como uso característico cuando suponga al menos el sesenta por ciento (50%) de la superficie útil total del inmueble.

Usos compatibles (CPA): Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente documento o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por la presente Modificación, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la planimetría del presente Plan.

Usos complementarios (CPL): Son los usos de la edificación que coexisten con los característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos. En el caso de usos complementarios, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

Usos Prohibidos (P): Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente Plan, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

5. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

6. De forma genérica y sin perjuicio de las determinaciones específicas establecidas por este Plan, los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe en el cuadro de Tipos de Usos, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados.

7. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

#### Artículo 10.4. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes y en las determinaciones de este Plan.

#### Artículo 10.5. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o Gratuito.

#### Artículo 10.6. Tipos de Usos.

##### USOS GLOBALES. USOS PORMENORIZADOS:

1. Residencial.

1.1. Vivienda unifamiliar.

1.2. Vivienda plurifamiliar o colectiva.

2. Industria.
  - 2.1. Industria no compatible con el territorio del Municipio.
  - 2.2. Industria no compatible con el medio urbano.
  - 2.3. Industria y almacenamiento.
  - 2.4. Talleres artesanales y pequeña industria.
  - 2.5. Talleres de mantenimiento del automóvil.
3. Centros y servicios terciarios.
  - 3.1. Centros terciarios.
    - 3.1.1. Restauración, Espectáculos y salas de reunión.
    - 3.1.2. Comercio.
      - 3.1.2.1. Local comercial.
      - 3.1.2.2. Agrupación comercial.
      - 3.1.2.3. Grandes superficies.
    - 3.1.4. Oficinas.
  - 3.2. Servicios terciarios.
    - 3.2.2. Aparcamientos y garajes.
      - 3.2.2.1. Garajes privados.
      - 3.2.2.2. Aparcamientos públicos.
4. Turístico.
  - 4.1. Hospedaje.
  - 4.2. Campamento de Turismo.
5. Dotacional y servicios públicos.
  - 5.1. Dotaciones.
    - 5.1.1. Docente.
    - 5.1.2. Deportivo.
    - 5.1.3. Servicios de interés público.
      - 5.1.3.1. Sanitario.
      - 5.1.3.2. Asistencial.
      - 5.1.3.3. Cultural.
      - 5.1.3.4. Administrativo público.
      - 5.1.3.5. Mercados de abastos.
      - 5.1.3.6. Servicios urbanos.
      - 5.1.3.7. Religioso.
      - 5.1.3.8. Residencial para grupos de riesgo, personas mayores y discapacitados.
  - 5.2. Servicios públicos.
    - 5.2.1. Defensa y cárceles.
    - 5.2.2. Cementerio.
6. Espacios libres.
  - 6.1. Zonas verdes o jardines.
  - 6.2. Parques.
  - 6.3. Áreas de ocio.
  - 6.4. Espacios Libres Arqueológicos.
7. Transportes e infraestructuras urbanas básicas.
  - 7.1. Viario.
  - 7.2. Estaciones de autobuses y centros de transporte.
  - 7.3. Intercambiadores de transporte.
  - 7.4. Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 10.7. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Torredelcampo.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. Los propietarios de las parcelas con uso lucrativo, deberán vallar los solares, cumpliendo las determinaciones establecidas en los Art. 9.28 y 9.29 de las presentes Normas.

## CAPÍTULO II

### Normas básicas de edificación

#### Artículo 10.8. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

### Sección 1.ª Condiciones de la Parcela

#### Artículo 10.9. Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada y, en cualquier caso, las establecidas en los Art.148 y 149 de la LOUA. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

#### Artículo 10.10. Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 10.11. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

- a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

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

d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano consolidado que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 10.15, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

#### Artículo 10.12. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela mínima que la pueda contener.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

#### Artículo 10.13. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 10.15, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

#### Artículo 10.14. Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

#### Artículo 10.15. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b. Condiciones de urbanización:

I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada (conectada al viario existente) y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

## Sección 2.ª Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

### Subsección Primera: Definición y Aplicación

#### Artículo 10.16. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 10.17. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

### Subsección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

#### Artículo 10.18. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los planos de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3. En el núcleo consolidado la alineación, salvo que se indique lo contrario en la documentación gráfica del plan, será la existente.

Artículo 10.19. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 10.20. Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.
3. En edificaciones que sean colindantes a un Espacio Libre, los cerramientos linderos con el mismo deberán ser tratados como fachada, y se podrá permitir el acceso peatonal y/o vehicular restringido siempre que el Ayuntamiento de permiso para ello.

Artículo 10.21. Alineación Virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 10.22. Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, la ocupación podrá ser total (100%).

Artículo 10.23. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
  - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
  - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
  - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 10.24. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### Artículo 10.25. Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### Artículo 10.26. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### Subsección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.

#### Artículo 10.27. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

#### Artículo 10.28. Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal de cada planta sobre el plano horizontal del solar. También computarán las pérgolas como ocupación en un 50% de su superficie.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

#### Artículo 10.29. Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 10.30. Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

#### Artículo 10.31. Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, en parcelas cuya superficie sea superior a 1000 m<sup>2</sup> se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuerdas, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.

3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

#### Subsección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

#### Artículo 10.32. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre la cara exterior de los cerramientos exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m<sup>2</sup>s).

#### Artículo 10.33. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1.º No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta cuya altura libre sea inferior a 1.50 metros, o si está destinada a instalaciones técnicas generales del edificio.

2.º Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otras determinaciones.

3.º Computarán como superficie edificada y ocupación las construcciones abiertas por dos lados tales como pérgolas, porches o similares de cualquier tipo de material, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

4.º En caso de que estén abiertos solamente de un lado, computarán como superficie edificada y ocupación al 100%.

Artículo 10.34. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

#### Subsección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 10.35. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 10.36. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 10.37. Altura Máxima.

1. La altura máxima reguladora viene expresada en el presente Plan General en número de plantas, y es la señalada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. Dicha altura máxima reguladora será tomada en la vertical del punto medio de la fachada.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Nº Plantas	Mínimo	Máximo
2	6.5 m	7.5 m
3	9.5 m	10.8 m
4	12.5 m	13.9 m
5	15,5 m	17.0 m

Las condiciones mínimas de altura no serán efectivas en el período transitorio.

Artículo 10.38. Altura mínima permitida.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será una planta menos que la fijada como altura máxima.

Artículo 10.39. Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.
- b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 10.40. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 60%. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, (excepto la cubierta de cuerpos volados en su planta inferior) y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta. Debajo de estas cubiertas sólo se podrán instalar cajas de escaleras, ascensores y sala de maquinaria en general.
- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior y posterior) y de patios interiores de las azoteas, tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y con una altura mínima de (180) centímetros a doscientos (200) centímetros de altura máxima (se podrán achaflanar en los frentes de fachadas).
- c. Los cuerpos contruidos para el castillete de la escalera, el ascensor, la sala de maquinaria, etc. que cumplirán los siguientes condicionantes: retranqueo de alineaciones a fachada de planta inferior un mínimo de tres (3) metros, debiéndose adosar a medianeras existentes (en viviendas unifamiliares no será obligatorio el retranqueo de la caja de escalera en fachada lateral).
- d. Las edificaciones por encima de la altura máxima se podrán destinar a espacio vividero, ático o cámaras y trasteros cuando las condiciones particulares de las zonas lo permitan. Computan edificabilidad, cualquiera que sea el uso al que se destinen. Cuando se construyan espacios vivideros, áticos o cámaras y trasteros se deben retranquear una distancia mínima de cuatro (4) metros de fachada sobre vía pública.

Se entiende como Espacio vividero, el construido sobre la altura máxima permitida, como parte de la vivienda ubicada en su planta inferior, y Ático como una vivienda sobre la altura máxima permitida.

Las construcciones del tipo áticos cumplirán paralelamente los siguientes apartados:

- a. Se deberán retranquear una distancia mínima de cuatro (4) metros de la fachada a vía pública.
- b. Se eximirá la obligatoriedad de dejar 5 m<sup>2</sup> por vivienda para uso comunitario, para los casos en que en las viviendas dispongan de una zona de tendido de ropa al exterior y con zona de protección de vista desde la calle.
- c. La construcción de 1 (una) plaza de aparcamiento y trastero por cada vivienda.
- d. En edificios en esquina, se retranqueará también de la fachada lateral o vía pública.
- e. Cuando la edificación no esté alineada a fachada, los 4 metros se medirán a partir del borde del alero de la planta inmediatamente inferior.

Las construcciones del tipo cámaras y trasteros cumplirán paralelamente los siguientes apartados:

- a. Se deberán retranquear una distancia mínima de cuatro (4) metros de la fachada a vía pública
- b. No será obligatorio la construcción de 1 (una) plaza de aparcamiento y trastero por cada cámara y trastero.
- c. En edificios en esquina, se retranqueará también de la fachada lateral o vía pública.
- d. Cuando la edificación no esté por una alineación de fachada, los 4 metros se medirán a partir del borde del alero de la planta inmediatamente inferior.
- e. Su altura libre máxima no podrá superar los 2,20 m.
- d. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- e. Instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa.
- f. El volumen de las edificaciones sobre altura máxima, incluidas sus cubiertas, no superarán los 3.60 m y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá desde la cara superior del forjado hasta la cumbrera del elemento construido.

Por encima de la altura máxima y cubierta del edificio no se permitirá ningún otro tipo de instalación o cuerpo edificado, excepto la caja de escalera y ascensor.

Los elementos y edificaciones permitidos solamente podrán situarse sobre la última planta edificada, nunca sobre la cubierta de plantas inferiores en caso de estar la última planta retranqueada.

Artículo 10.41. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será referida a la fachada principal. Esta altura reguladora del edificio, se tomará en la vertical del punto medio de la fachada.

Artículo 10.42. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
  - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, o de la planta semisótano, en el caso de que esta exista.
  - b. Semisótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, cuando el piso terminado del forjado de techo sobre semisótano esté situado por encima de la cota de referencia del vial y siempre una distancia inferior a ciento cincuenta (150) centímetros hasta la cara inferior del mismo. En el caso de vivienda unifamiliar, la altura máxima en semisótano será como máximo de 1.50 m hasta la cara inferior del forjado.
  - c. Planta baja. Tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros hasta la cara inferior, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General.
  - d. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo, de una planta baja o de piso y su proyección sobre la planta baja no ocupa más del cincuenta por ciento (50%) de la misma.
  - e. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
  - f. Ático. Es la última planta dentro de la altura reguladora de un edificio, con fachada retranqueada del plano de fachada del edificio y por tanto de superficie edificada inferior a las restantes plantas.

**Artículo 10.43. Altura Libre y Cota de Planta Piso.**

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

**Artículo 10.44. Sótanos.**

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. El número total de sótanos a los que tiene derecho toda parcela no podrá exceder de dos (2), salvo lo que establezcan las condiciones particulares de la zona.

**Artículo 10.45. Semisótanos.**

1. La altura libre de los semisótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
2. Se prohíbe el uso de estas plantas como habitaciones vivideras, permitiéndose solo como uso de estancias auxiliares de la edificación principal, aparcamientos o locales previo cumplimiento de las determinaciones establecidas y fijadas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de accesibilidad. Todo ello sin menoscabo de que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y del resto de la legislación vigente, para la intervención a realizar.

**Artículo 10.46. Entreplantas.**

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos sesenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. Se retranquearán un mínimo de tres metros (3) de cualquier punto de la alineación exterior.
4. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables, pero si consumen edificabilidad, excepto si se destinan a usos técnicos debidamente justificados en el proyecto de instalaciones correspondiente.

**Artículo 10.47. Planta Baja.**

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas destinadas a «OTROS USOS», en edificios residenciales dispondrá de una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros.

**Artículo 10.48. Planta Piso.**

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos sesenta (250) centímetros.

**Artículo 10.49. Áticos.**

Los áticos tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos, cuando su forjado de techo sea horizontal, pudiendo ser inclinado o abuhardillado. En cualquier caso, deberán cumplir con las condiciones reguladoras en artículo 10.40.

**Artículo 10.50. Patios.**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a') Patios de ventilación, que son aquellos a donde ventilan baños y aseos, y cualquier tipo de estancia que no necesita obligatoriamente ni ventilación, ni iluminación natural. La dimensión mínima de éstos será 1.50 x 1.50 m.

b') Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

c') Patios vivideros: Su función es la misma que la de los patios de luces, pero tendrán que reunir las condiciones de dimensión y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

**Artículo 10.51. Anchura de Patios.**

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

**Artículo 10.52. Medición de la Altura de los Patios.**

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve, que será hasta la parte superior del peto, en caso de que exista o si no hasta la cara superior del último forjado. En el caso de que la última planta este retranqueada más de tres metros, la altura del patio se medirá en el paramento no retranqueado. Estas dimensiones deberán ser justificadas en el proyecto.

En caso de que el patio tuviera 4 tramos de fachada, la fórmula sería la siguiente, siendo «H1» la altura y «L1» la longitud de cada tramo. «LT» es igual a la longitud total del perímetro y «HP» sería la altura del patio (altura absoluta).

$$HP = \frac{(H_1 \times L_1) + (H_2 \times L_2) + (H_3 \times L_3) + (H_4 \times L_4)}{LT}$$

**Artículo 10.53. Dimensión de los Patios de Parcela.**

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a. La dimensión del patio será aquella que permita inscribir un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (HP) del patio, medido en la forma citada en el artículo anterior.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Dimensión mínima según el tipo de patio

Patios viveros: son aquellos cuya dimensión permita inscribir un círculo de nueve (9) metros de diámetro. Será necesario que al menos dos de sus lados que formen ángulo sean rectilíneos.

Patios de luces: las luces rectas serán al menos de H/3 (En relación con la altura Absoluta HP), con un mínimo de 3,00 m.

En cualquier caso, se fija una dimensión mínima para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m<sup>2</sup> para la superficie.

c. Se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

d. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo de este Título sobre el «Régimen de mancomunidad de patios».

e. En caso de patios adosados a linderos, el lateral del patio que forme medianera con la finca colindante deberá cerrarse, al menos, hasta una altura igual a la altura de una planta, con una solución estructural firme y unas condiciones estéticas adecuadas.

Artículo 10.54. Dimensión de los Patios Abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (HP/3) y como mínimo de tres (3) metros.

Artículo 10.55. Dimensión de los Patios Ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 10.56. Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o ventilación. Cuando la tipología permita una ocupación en Planta Baja de 100%, el pavimento de los patios podrá situarse al nivel de techo de Planta Baja.

Artículo 10.57. Construcciones en los Patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo que la edificabilidad de la parcela lo permita y que las dimensiones del patio fueran superiores a las mínimas exigidas en los artículos anteriores tras la modificación.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a dotaciones y servicios de los edificios (definidos en el artículo 10.70) en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 10.58. Cubrición de Patios.  
No se permitirá la cubrición de patios.

Artículo 10.59. Muros de separación entre patios medianeros.  
En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de tres (3) metros a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios superior a un metro, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos (2) metros desde la rasante del patio más alto.

Artículo 10.60. Régimen de Mancomunidad de Patios.  
1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos o más inmuebles colindantes, mancomunados a fin de establecer un uso común de estos espacios. La dimensión mínima de estos patios será la suma de la superficie mínima que en aplicación de estas normas debiera de tener cada uno de los patios de los inmuebles afectados si fuesen independientes.  
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.  
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal.

### Sección 3.ª Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios

Artículo 10.61. Definición.  
Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 10.62. Aplicación.  
1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.  
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

### Subsección Primera: Condiciones de Calidad

Artículo 10.63. Calidad de las Construcciones.  
1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.  
2. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo de 2006.

Artículo 10.64. Condiciones de Aislamiento.  
1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en el Código Técnico de Edificación (CTE).  
2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente

impermeabilizadas y aisladas. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de Edificación (CTE) sobre condiciones térmicas en los edificios.

#### Subsección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales

##### Artículo 10.65. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

##### Artículo 10.66. Local Exterior.

1. Se considerará que un local, sea cual sea su uso, es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

##### Artículo 10.67. Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

##### Artículo 10.68. Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

##### Artículo 10.69. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

5. Deberá cumplir la normativa vigente, así como el Código Técnico de Edificación (CTE).

**Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios****Artículo 10.70. Definición.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

**Artículo 10.71. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de Edificación (CTE).

**Subsección Primera: Dotación de Agua****Artículo 10.72. Dotación de Agua Potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1.979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

4. El promotor deberá pagar los costos de cualquier aumento de dotación.

5. En todo caso se deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Andaluz de Suministro Domiciliario de Agua, aprobado definitivamente por Decreto 120/1.991 de 11 de Junio.

**Artículo 10.73. Dotación de Agua Caliente.**

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

**Artículo 10.74. Energía Eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada

momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores eléctricos capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

#### Artículo 10.75. Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

#### Artículo 10.76. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### Artículo 10.77. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

#### Artículo 10.78. Energías Alternativas.

En materia de utilización de energías alternativas, los edificios de nueva construcción deberán ceñirse a las exigencias del Código Técnico de Edificación (CTE), previendo espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

#### Artículo 10.79. Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

### Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación

#### Artículo 10.80. Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en la normativa vigente.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

4. Los proyectos de urbanización preverán el suelo necesario para la ubicación del centro de telecomunicaciones que, caso de ser posible, se ubicará junto al centro de transformación eléctrico.

#### Artículo 10.81. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Dichas edificaciones destinadas a viviendas colectivas deben disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. Dicho aspecto deberá quedar expresamente resuelto en los proyectos de urbanización.

3. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Además, dada que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la fundación social de esta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### Artículo 10.82. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

### Subsección Tercera: Servicios de Evacuación

#### Artículo 10.83. Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

3. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de salubridad (DB HS Salubridad, Sección HS 5: evacuación de aguas), y si así se permitiese, no será de obligado cumplimiento la disposiciones anteriormente citadas. Todo ello sin menoscabo de que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y del resto de la legislación vigente, para la intervención a realizar.

#### Artículo 10.84. Evacuación de Aguas Residuales.

1. Todas las edificaciones deberán cumplir las características mínimas de vertido que establece el Real Decreto Ley 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y la normativa que la desarrolla.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en las normas

correspondientes, y en todo caso no verterán a la red de alcantarillado sin cumplir las determinaciones técnicas municipales establecidas en las ordenanzas al respecto.

3. Todas las edificaciones en suelo urbano y urbanizable deberán resolver la evacuación de aguas residuales siempre mediante su conexión a la red de saneamiento municipal y de ésta a una Estación Depuradora de Aguas Residuales. Exclusivamente para edificaciones en Suelo No Urbanizable que no puedan tener acceso a dicha red se permitirá el uso de soluciones que garantice la depuración de aguas residuales tales como fosas sépticas, prohibiéndose soluciones como pozos ciegos o similares.

4. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada cien (100) metros cuadrados de local.

5. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

6. Los nuevos desarrollos previstos en el PGOU así como aquellos existentes que no se hayan realizado y presenten grandes extensiones de suelo impermeable, en cumplimiento del Real Decreto 849/1986 y a fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de agua residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

7. En cumplimiento del Real Decreto 849/1986, las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de salubridad (DB HS Salubridad, Sección HS 5: evacuación de aguas), y si así se permitiese, no será de obligado cumplimiento la disposiciones anteriormente citadas. Todo ello sin menoscabo de que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y del resto de la legislación vigente, para la intervención a realizar.

#### Artículo 10.85. Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe de humos por fachadas, patios de parcela o de manzana, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a diez (10) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima del plano de cubierta o cumbrera propia. Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m<sup>3</sup>/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b. Tipo de edificio (BIC, Catalogado, etc.)

c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno. Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a. Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

b. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

c. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

\* Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

\* Características técnicas y funcionales de los equipos.

\* Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

\* Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

d. El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevará la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.

4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de local.

#### Artículo 10.86. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

4. Cualquier edificio, exceptuando las viviendas unifamiliares, preverán la dotación en los espacios comunes de un cuarto de basuras debidamente ventilado para la guarda de los contenedores, que deberá cumplir lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

5. Con independencia de lo dicho, con la petición de licencia se podrán exigir medidas correctoras adicionales en determinados locales, en relación a la cantidad o el tipo de basura que generen.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de salubridad (DB HS Salubridad, Sección HS 5: evacuación de aguas), y si así se permitiese, no será de obligado cumplimiento la disposiciones anteriormente citadas. Todo ello sin menoscabo de

que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y del resto de la legislación vigente, para la intervención a realizar.

#### Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort

##### Artículo 10.87. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de climatización (frío/calor) pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

7. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado y la ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada vivienda y la fijación de las zonas de cubierta u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria para cada vivienda.

8. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una solución independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

9. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios, debiendo estos instalarse en las cubiertas de los edificios, en espacios previstos para ello en proyecto en caso de edificios de nueva planta.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de Ahorro de energía (DB HE Ahorro de energía), y si así se permitiese, no será de obligado cumplimiento las disposiciones anteriormente citadas. Todo ello sin menoscabo de que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y del resto de la legislación vigente, para la intervención a realizar.

**Artículo 10.88. Aparatos Elevadores.**

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoche, así como las escaleras mecánicas.

2. Es obligatorio la instalación de ascensor en edificios plurifamiliares que tengan igual o más de tres plantas sobre rasante, salvo que las normas técnicas sobre accesibilidad vigentes en cada momento establezcan mayores. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sean manifiestamente innecesarios o previo cumplimiento de las determinaciones establecidas y fijadas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de accesibilidad. Todo ello sin menoscabo de que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y del resto de la legislación vigente, para la intervención a realizar.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas. Al contabilizar el número de plantas servidas se incluirá, si existiera, la planta sótano.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio, y para el cálculo se computarán el total de las viviendas. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. Los montacoche en todo caso serán de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

**Sección 5.ª Condiciones de Seguridad en los edificios****Artículo 10.89. Definición.**

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

**Artículo 10.90. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

**Artículo 10.91. Accesos a las Edificaciones.**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la edificación por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

#### Artículo 10.92. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

#### Artículo 10.93. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

#### Artículo 10.94. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el Código Técnico de Edificación (CTE) y la normativa vigente sobre accesibilidad.

#### Artículo 10.95. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho igual o superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

**Artículo 10.96. Escaleras.**

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en el Código Técnico de Edificación (CTE).

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2.10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2.00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

**Artículo 10.97. Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (10%) por ciento, como especifica el CTE-SU en su punto 4.3.

**Artículo 10.98. Supresión de Barreras Arquitectónicas.**

En todas las edificaciones será de aplicación la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

**Artículo 10.99. Prevención de Incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el Código Técnico de la Edificación CTE-SI, y cuantas normas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 10.100. Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 10.101. Prevención de las Caídas.

Se estará a lo dispuesto en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA) del Código Técnico de la Edificación.

#### Sección 6.ª Condiciones Ambientales

Artículo 10.102. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 10.103. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 10.104. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

**Artículo 10.105. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

**Artículo 10.106. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.**

1. En el caso de implantación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, recogidas en la legislación vigente (Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación):

- Con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de actividad, se deberá obtener la autorización de emisiones a la atmósfera, que se tramitara y solicitara de acuerdo con la legislación vigente (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).

- Las emisiones de estas actividades no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la legislación vigente (Decreto 833/ 1975, de 6 de febrero y 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), y que respecto a las emisiones no canalizadas de partículas cumplirán las determinaciones establecidas en la legislación vigente (Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera).

2. Las actividades deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente de calidad del aire, debiendo tener las autorizaciones establecidas en la misma.

**Artículo 10.107. Contaminación Acústica.**

1. Las actividades deberán cumplir las disposiciones de la Ley del Ruido 37/2003 y del Decreto 6/2012 o la normativa vigente en materia de ruido.

2. El Ayuntamiento deberá controlar de forma periódica el cumplimiento de los límites en cada área, además de revisar y actualizar las mismas, al menos en los siguientes plazos y circunstancias:

a. En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU o de su revisión.

b. En los tres meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas del suelo

**Artículo 10.108. Suelos contaminados**

El propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminantes del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

**Sección 7.ª Condiciones de Estética****Artículo 10.109. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

**Artículo 10.110. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

**Artículo 10.111. Armonización de las Construcciones con su Entorno.**

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

**Artículo 10.112. Protección de los Ambientes Urbanos.**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

asas aspecto exterior del edificio.

4. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

**Artículo 10.113. Fachadas.**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de

referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

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

4. Se prohíben las pérgolas de hormigón en los retranqueos en plantas altas, permitiéndose exclusivamente las pérgolas de materiales ligeros.

#### Artículo 10.114. Tratamiento de las Plantas Bajas.

Las plantas bajas de los edificios deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como la fachada del inmueble, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto y ejecutarse conjuntamente con él.

Si fuese necesario realizar una modificación con posterioridad que afectara a las condiciones de diseño y estética del local será estrictamente necesario solicitar una licencia de modificación posterior.

#### Artículo 10.115. Materiales de Fachada y Cubierta.

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas y cubiertas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto.

#### Artículo 10.116. Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. En caso de viviendas unifamiliares realizadas a través de proyecto unitario, cualquier modificación o tratamiento de fachada que se pretenda debe realizarse de manera unitaria y homogénea en la totalidad de la actuación.

3. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

4. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

5. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

#### Artículo 10.117. Soportales.

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

a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

c. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.

d. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

**Artículo 10.118. Fachadas Ciegas.**

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

**Artículo 10.119. Instalaciones en la Fachada.**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, etc. podrá situarse en la fachada del edificio.

**Artículo 10.120 y 10.121. Cuerpos y Elementos Salientes.**

1. En planta baja se observan las siguientes prescripciones:

A) No se permitirá salirse en planta baja de las líneas oficiales de la calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo en los casos que a continuación se indican:

a) La decoración de jambas de portal tendrán como saliente máximo 0'10 m en calles de 6 m o más y de 0'05 m en las calles de menos de 6 m.

b) En plazas, avenidas y calles de 25 m en adelante, se permitirá salirse con pabellones o cuerpos importantes con la condición de que el saliente no exceda de 0'25 m y en el 30% de la línea de fachada.

c) En las plantas bajas se permitirán rejas que no salgan del plano de fachada más de 0'10 m. por lo menos hasta 2'50 m de altura sobre la acera, en que se podrán hacer con 0'30 m.

d) Queda Prohibido que las puertas de tiendas, cocheras y cuartos bajos abran hacia la calle.

e) Se permite en las plantas bajas destinadas a comercio, colocar faroles elevados por lo menos 2'50 m de la acera y con igual vuelo que se consiente a los balcones.

f) Los toldos y marquesinas podrán salirse con una longitud igual a la acera, menos 0'40 m dejando en todo caso libre la arboleda o jardinería existente y el punto más bajo de las varillas y palomillas estará por lo menos a 2'50 m de altura sobre la rasante de la acera, no pudiendo los elementos colgantes (telas) quedar a menos de 2 m sobre la acera.

2. En las restantes plantas, se observarán las siguientes prescripciones:

A) Se permitirán terrazas entrantes con profundidad máxima igual a la altura de planta.

B) Se permitirán balcones cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3'00 m sobre el nivel de la acera.

b) Su vuelo sólo podrá ser el 7% del ancho de la calle en el punto medio de la fachada y 1'10 m como máximo, sin sobrepasar el ancho del acerado.

c) Los vuelos distarán de la prolongación de las líneas de separación con las fincas vecinas 0,60 m como mínimo.

C) Los cuerpos volados cerrados sólo se permitirán en calles de ancho mayor de 6 m y con las condiciones siguientes:

a) Su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3'50 m sobre el nivel de la acera.

b) Sólo podrán desarrollarse en una longitud igual a 50% de las fachadas del edificio. El cómputo de esa longitud se hará sumando todas las plantas del edificio en las que puedan realizarse cuerpos volados. El resto puede ser balcón cumpliendo sus condiciones.

c) Su vuelo sólo podrá ser del 7% del ancho de la calle en el punto medio de la fachada y 1'10 m como máximo, sin sobrepasar el ancho del acerado.

d) Los vuelos distarán de la prolongación de las líneas de separación con las fincas vecinas, una distancia mínima de 1,00 m aunque esta distancia podrá reducirse a 60 cm si se achaflana a 60° el costado de aquellos.

e) Las impostas y cornisas de estos cuerpos volados tendrán como máximo 0'15 m de saliente sobre los cuerpos avanzados.

3. En los patios, los vuelos de balcones, miradores y cuerpos salientes quedarán limitados por la condición de que el patio tenga las dimensiones que se establecen en estas Normas, a cuyos efectos no podrá computarse la superficie de patio ocupada por los vuelos o elementos salientes a que se refiere este apartado.

#### Artículo 10.122. Elementos Salientes no Permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

#### Artículo 10.123. Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

#### Artículo 10.124. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

#### Artículo 10.125. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado que cumpla con la legislación sectorial vigente.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente, con excepción de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

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

a. Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

00250681

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

4. Las parcelas destinadas a equipamientos podrán resolver su vallado acorde con el proyecto de la edificación.

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

#### Artículo 10.126. Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. Los patios interiores vivideros o de manzana en edificaciones de nueva planta deberán de ajardinarse en un veinte por ciento (20%) de su superficie.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará

que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

6. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

7. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

8. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

#### Artículo 10.127. Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

### CAPÍTULO III

#### Normas básicas de los usos

##### Sección 1.ª Condiciones Comunes a todos los usos

###### Artículo 10.128. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

###### Artículo 10.129. Usos en los Sótanos y Semisótanos.

En los sótanos y semisótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones al servicio de la edificación.

b. Aparcamientos y garajes.

c. Usos no residenciales complementarios o compatibles de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre y cuando se cumplan todas las medidas correctoras y normativa de aplicación por la naturaleza de la actividad.

d. Cuando el edificio se destine a equipamientos las posibilidades del uso vendrán dadas por las necesidades propias del edificio.

###### Artículo 10.130. Diferentes Usos en un mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

###### Artículo 10.131. Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

00250681

Artículo 10.131 bis Compatibilidad de usos.

El Plan establece 4 clases de usos atendiendo a su grado de implantación, distinguiendo:

Usos característicos (CA): Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente documento a una determinada parcela.

Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

El uso característico también puede ser no exclusivo, porque no ocupe la totalidad de la parcela o edificación en la que desarrolla (ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita). En esos casos se entenderá como uso característico cuando suponga al menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil total del inmueble.

Usos compatibles (CPA): Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente documento o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por la presente Modificación, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la planimetría del presente Plan.

Usos complementarios (CPL): Son los usos de la edificación que coexisten con los característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos. En el caso de usos complementarios, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

Usos prohibidos (P): Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente Plan, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

Se incluye a continuación un cuadro detallado en el que se vinculan las diferentes calificaciones establecidas por el presente documento al grado de implantación de los usos pormenorizados contemplados. Cuando el cuadro aparece en blanco se entiende que se trata de un uso prohibido.

A continuación del cuadro, se incluyen una serie de condiciones específicas o aclaraciones para la implantación en cada caso de los usos descritos.

## Sección 2.<sup>a</sup> Uso Residencial

Artículo 10.132. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo. En caso de realizarse una agrupación en parcela común de viviendas unifamiliares, el número de viviendas no podrá ser superior al que resultaría de dividir la parcela de actuación entre la parcela mínima determinada para la zona en las presentes Normas.

b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

### 3. Se permiten en general los siguientes usos:

Calificación asignada por el Plan	Uso global	Calificación	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		TURÍSTICO		TERCIARIO		EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURAS						
			Residencial unifamiliar	Residencial plurifamiliar	Industrial y almacenamiento	Talleres, almacenes y pequeña industria	Talleres Mantenimiento automóvil	Establecimientos hoteleros	Apartamentos turísticos	Viviendas con fines turísticos	CT - Restauración / hostelería	CT - Espectáculos, salas de reunión y recreativo	CT - Comercio	CT - Oficinas	ST - Aparcamientos y garajes	Educativo	Deportivo	SIP - Servicios de Interés Público	Gasolineras
RESIDENCIAL	Casco Antiguo	CA	CA	CA	CPL		CPA	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			
	Ensanche Residencial	CA	CA		CPL	CPL	CPA	CPA / CPL	CPA / CPL	CPL	CPL	CPL	CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			
	Las Huertas	CA	CA		CPL	CPL	CPA	CPA / CPL	CPA / CPL	CPL	CPL	CPL	CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			
	El Tunnel "Las Vegas del Tunnel"	CA	CA		CPL	CPL	CPA	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPL	CPL	CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			
	El Ranal	CA	CA		CPL	CPL	CPA	CPA / CPL	CPA / CPL	CPL	CPL	CPL	CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			
	Garcez	CA			CPL	CPL	CPA	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPL	CPL	CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			
TERCIARIO	Centros Terciarios			CPL	CPL	CPL	CPA	CPA / CPL		CA	CA	CA	CA	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			
INDUSTRIAL	Los Manos I y II			CA	CA	CA				CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			CPA / CPL
	SALU-1			CA	CA	CA				CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			CPA / CPL
	Industrial Bajo			CA	CA	CA				CPL	CPL	CPA / CPL	CPL	CPA / CPL	CPA / CPL	CPA / CPL			CPA / CPL
EQUIPAMIENTO	Educativo													CA	CPA	CPA			
	Deportivo													CPA	CA	CPA			
	SIP													EPA	CPA	EA			
INFRAESTRUCTURAS	Gasolineras									CPL	CPL	CPL	CPL	CPL					CA
	Transformadores																		CA

\*Los usos generales serán los marcados en la tabla, salvo normativa específica que los regule

1. En la calificación Casco Antiguo, son usos característicos tanto el residencial unifamiliar como el plurifamiliar, si bien cuando se plantee un cambio de uso de una vivienda originalmente unifamiliar a plurifamiliar, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- En el caso de edificios catalogados, el cambio de uso no supondrá alteración en la configuración exterior del edificio (modificación del ritmo de huecos, accesos...) ni en los elementos que definan la tipología del inmueble (patio, zaguán, escaleras...)
- Tampoco supondrá la compartimentación excesiva de espacios originales, y en ningún caso se permitirá la compartimentación de estancias que presenten elementos de interés definitorios de la misma (suelos, carpinterías y artesonados de interés, alfarjes...)
- En cualquier caso (edificios catalogados o no), las viviendas resultantes del cambio propuesto responderán a un programa de vivienda digno y la dimensión de sus espacios será la necesaria para su correcto funcionamiento, cumpliendo los estándares de superficie mínima impuestos por la normativa vigente.

2. Los talleres artesanales, pequeños almacenes y pequeña industria, podrán instalarse como uso complementario al residencial (en las calificaciones indicadas) o establecimientos hoteleros solamente en planta baja y siempre que la actividad sea inocua y no cause molestias al uso característico.

3. Los usos de industria y almacenamiento, así como talleres de mantenimiento del automóvil, podrán instalarse en planta baja en edificios calificados como ensanche que corresponden a bloques de vivienda plurifamiliar en ámbitos situados en las zonas de borde del Casco Antiguo.

4. Las parcelas calificadas como Casco Antiguo, Ensanche y Terciario se podrán destinar a uso de establecimiento hotelero (hoteles, hostales, pensiones...), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- En el caso de edificios catalogados, el cambio de uso no supondrá alteración en la configuración exterior del edificio (modificación del ritmo de huecos, accesos...) ni en los elementos que definan la tipología del inmueble (patio, zaguán, escaleras...)
- Tampoco supondrá la compartimentación excesiva de espacios originales, y en ningún caso se permitirá la compartimentación de estancias que presenten elementos de interés definitorios (suelos, carpinterías y artesonados de interés, alfarjes...)

4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas, de acuerdo con la normativa acústica que le resulte de aplicación.

**Artículo 10.133. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- En las obras de nueva edificación.
- En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

**Artículo 10.134. Vivienda Exterior.**

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de una (1) de las piezas habitables recaerán sobre calle, espacio libre público o patio común (patios a fachada y patios vivideros), cuyo ancho mínimo de tres (3) metros

2. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

**Artículo 10.135. Viviendas Interiores.**

Se permitirán también viviendas interiores cuando las condiciones particulares de uso lo autoricen, y en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- Al menos una (1) pieza tendrá huecos que abran sobre patios vivideros.

**Artículo 10.136. Programa de la Vivienda.**

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de una habitación capaz de estar-comedor-cocina, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavado e inodoro. En caso de una vivienda «tipo estudio», está podrá disponer de una zona acumulada de estar-comedor-cocina-dormitorio.

En toda vivienda la superficie útil mínima del estar (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de	E(m)	E+C+K(m)
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24
Más de cuatro dormitorios	24	28

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo 7 m<sup>2</sup>. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, en la propia vivienda o en espacios comunes habilitados al efecto y, en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

En el caso de tendederos comunes ubicados en azoteas o espacios exteriores similares éstos deberán ser accesibles mediante escalera y ascensor.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m<sup>2</sup> y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m<sup>2</sup>.

Prohibición de que un dormitorio sirva de paso obligado para otro.

En ningún caso la cocina servirá de paso al cuarto de aseo, ni a los dormitorios cuando el aseo sea único.

En obras de rehabilitación, cuando el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una reducción en las superficies mínimas expresadas de hasta un 20%.

Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento.

2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida.

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

#### Artículo 10.137. Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos sesenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

#### Artículo 10.138. Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

#### Artículo 10.139. Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se deberá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes, y a través de un recorrido cubierto.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación: Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE-SI) y de las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. En edificios plurifamiliares habrá al menos un núcleo de escaleras (compuesto por escaleras y ascensor), que deberá de cumplir con el CTE y normativa de accesibilidad.

4. Preferiblemente los núcleos de escaleras deberán de cubrir todas las alturas del edificio, incluidas las plantas situadas en el subsuelo del mismo.

Los puntos anteriormente citados no serán de obligado cumplimiento siempre y cuando se justifique previamente el cumplimiento de las determinaciones establecidas y fijadas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de accesibilidad. Todo ello sin menoscabo de que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y del resto de la legislación vigente, para la intervención a realizar.

#### Artículo 10.140. Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar, se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda (apartamento, estudio u oficina) y una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial, para bloque de 6 viviendas (inclusive) en adelante y como mínimo:  
- las plazas que entren en la planta baja (si no se edifica planta sótano).

- o las plazas que entren en la planta semisótano o sótano, cuando la planta baja se destine a otros usos, teniendo en cuenta que en este caso dicha planta baja rasante deberá ocupar el máximo de parcela posible.

2. Siempre que las ordenanzas de la zona así lo establezcan, en edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela.

3. Los conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares en sus diversos tipos de agrupaciones podrán tener aparcamiento común dentro de su solar, cumpliendo las consideraciones de garajes.

4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

6. En aquellas parcelas que únicamente linden a una calle de ancho menor a 3 metros se le eximirá de la obligatoriedad de dotarla con cochera.

7. Se podrá vincular bajo criterio municipal hasta un 20% de las plazas de aparcamiento con un máximo de 2 plazas, en un radio de 200m.

### Sección 3.ª Uso Industrial

#### Artículo 10.141. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Se denomina Uso industrial-productivo a una categoría normativa que identifica un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de bienes y mercancías, el envasado, almacenaje y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Serán propios también de este uso los servicios terciarios necesarios para dar apoyo, desarrollo y sostén a estas actividades.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente, se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas y al medio ambiente.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

#### 3.1. Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

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

#### a) Talleres artesanales.

Destinados a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m<sup>2</sup>. Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano.

#### b) Almacenes.

Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor.

Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la legislación sectorial vigente en la materia.

c) Servicios propios de una comunidad de viviendas.

Tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., Estos servicios dispondrán de los elementos y potencia que precisen, debiendo su instalación realizarse de acuerdo las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

d) Garajes y talleres.

Garajes privados y públicos para turismos y motocicletas así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones exigibles de acuerdo a la legislación ambiental en vigor. Este uso sólo se admitirá en plantas baja y sótano o semisótano de las edificaciones.

3.2 Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Se incluyen en esta 2.ª Categoría las industrias que, aun pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías:

- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Almacenamiento y/o venta de artículos de droguería o perfumería al por mayor.
- Almacenamiento y/o venta de artículos de droguería o perfumería al por menor con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.
- Talleres de género de punto y textiles, con la excepción de las labores artesanales, con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.
- Estudios de rodaje y grabación de películas y de televisión.
- Carnicerías al por mayor. Almacén o venta de carnes al por mayor.
- Carnicerías al por menor con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.
- Almacenes o ventas de carnes al por menor con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.
- Pescaderías al por menor con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.
- Almacén o venta de pescado al por menor con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>. Almacenes o ventas de carnes al por menor con una superficie construida total menor de 750 m<sup>2</sup>.
- Pescaderías al por mayor. Almacén o venta de pescado al por mayor.
- Pescaderías al por menor con una superficie construida total menor de 750 m<sup>2</sup>.
- Almacén o venta de pescado al por menor con una superficie construida total menor de 750 m<sup>2</sup>.
- Panaderías u obradores de confitería y pastelería.
- Comercios al por menor en tiendas o despachos de productos del epígrafe anterior con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.
- Comercios al por menor en tiendas o despachos de productos del epígrafe anterior con una superficie construida total menor de 750 m<sup>2</sup>.
- Almacenes o venta de congelados.
- Almacenes o venta de congelados al por mayor.
- Almacenes o venta de congelados al por menor con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.
- Almacenes o venta de congelados al por menor con una superficie construida total menor de 750 m<sup>2</sup>.
- Almacenes o ventas de frutas o verduras al por mayor.

-Almacenes o ventas de frutas o verduras al por menor con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.

-Talleres de carpintería metálica y cerrajería, siempre que la superficie construida total sea superior a 300 m<sup>2</sup>.

-Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general, siempre que la superficie construida total sea superior a 250 m<sup>2</sup>.

-Lavado de vehículos a motor, siempre que la superficie construida total sea superior a 300 m<sup>2</sup>.

-Talleres de reparaciones eléctricas, con una superficie construida total superior a 300 m<sup>2</sup>.

Almacenes y/o venta de productos farmacéuticos al por mayor.

-Talleres de orfebrería de superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.

3. Como una división de usos por su tipología se distinguen:

a) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. Se incluyen las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales». Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos tipos:

a.1) Industria adosada a otra edificación.

a.2) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso.

Ambos tipos deben contar con calificación específica de suelo para uso industrial establecida por este planeamiento.

b) Talleres.

Los talleres que no estén incluidos en la 1.<sup>a</sup> Categoría sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

3.3 Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.

1. Pertenecen a esta 3.<sup>a</sup> Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías:

a) Transformación de metales a excepción de la producción.

b) Industria textil, papelera y del cuero a excepción de la producción.

c) Industrias agroalimentarias a excepción de las explotaciones ganaderas.

d) Otras industrias incluidas en las subcategorías.

-Instalaciones de almacenamiento de chatarra, de almacenamiento de vehículos desechados e instalaciones de desguace y descontaminación de vehículos que no se desarrollen en el interior de una nave en polígono industrial, o si la actividad se realiza en el exterior o fuera de zonas industriales.

-Instalaciones para la fabricación de aglomerado de corcho siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

- 1.<sup>a</sup>. Que esté situada fuera de polígonos industriales.

- 2.<sup>a</sup>. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.

- 3.<sup>a</sup>. Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.

-Instalaciones para el trabajo de metales; embutido y corte, calderería en general y construcción de estructuras metálicas siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

- 1.<sup>a</sup>. Que esté situada fuera de polígonos industriales.

- 2.<sup>a</sup>. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.

- 3.<sup>a</sup>. Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.

-Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

- 1.<sup>a</sup>. Que esté situada fuera de polígonos industriales.

- 2ª. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.
- 3ª. Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.
- Instalaciones de las categorías 13.12, 13.16, 13.17, 13.18 no incluidas en ellas.
- Almacenes al por mayor de plaguicidas de superficie construida total mayor a 300 m<sup>2</sup>.
- Almacén y/o venta de abonos y piensos al por mayor.
- Almacén y/o venta de abonos y piensos al por menor con una superficie construida total mayor o igual de 750 m<sup>2</sup>.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería, siempre que la superficie construida total sea superior a 300 m<sup>2</sup>.
- Talleres de carpintería de madera, siempre que la superficie construida total sea superior a 300 m<sup>2</sup>.
- Actividades de fabricación o almacenamiento de productos inflamables o explosivos no incluidas en otras categorías.

3. Como una división de usos por su tipología se distinguen:

a) Mediana y gran industria.

Incompatible con la zonificación residencial en razón de la contaminación acústica y vertidos que produce, ocasionando molestias a la población debido a la intensidad de los mismos. Estos usos sólo se admitirán en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Almacenes al por mayor.

Los almacenes en régimen mayorista de mercancías para su distribución se consideran también incompatibles con la zonificación residencial en razón al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera. Este uso sólo se admitirá en polígonos industriales delimitados a tal efecto.

3.4 Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

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

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías:

1. Industrias extractivas.
2. Instalaciones energéticas.
3. Producción de metales, a excepción de la transformación.
4. Industria del mineral.
5. Industria química y petroquímica.
6. Industrias de producción 6.1 y 6.5.
10. Explotaciones ganaderas.

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

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidos en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.

b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación ambiental vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

c) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares.

Igualmente, que el anterior sólo se admite en polígono industrial específico para uso agroindustrial o ganadero y en el suelo no urbanizables en las condiciones establecidas en estas Normas.

4. Respecto a las condiciones generales de uso actividades productivas se tendrá en cuenta lo siguiente:

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

b) Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso, será necesaria la autorización del organismo de cuenca.

c) Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

d) Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

e) Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

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

g) Las actividades que se instalen en algún polígono industrial que deban efectuar el tratamiento de sus vertidos potencialmente contaminantes podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.

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

i) La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

j) Las empresas que se instalen y sean productoras de residuos no municipales, no peligrosos en cantidades que superen las 1000 toneladas actuales, deberán de presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos deberán de autorizarse. Todo ello según la legislación vigente.

k) En caso de existir estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas e industriales, así como las fosas sépticas y otras instalaciones de depuración similar en actividades no domésticas, que generen residuos de lodos de depuración que no tengan la consideración de residuos peligrosos, sin limitación de la cantidad estos producida, serán objeto de comunicación previa al inicio de la actividad y de inscripción en el registro.

5. Las actividades industriales de todas las categorías se someterán a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad (Autorización Ambiental unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos

de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

Se someterán a asimismo al cumplimiento de las Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables y a las Ordenanzas Municipales que les afecten.

6. En los polígonos industriales se cumplirá la obligación de implementar puntos limpios o se elaborará programas de recogida de residuos peligrosos mediante gestores autorizados conforme a lo dispuesto en el Decreto 7/2012, de 17 de

enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-20.

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

8. De entre las normas aplicables, prevalecerán aquellas que resulten más restrictivas en cada caso.

9. Las condiciones particulares del uso en la edificación vienen reguladas en las Normas Generales de Edificación y Ordenanzas y en el Título X de las presentes Normas para las instalaciones en el suelo no urbanizable.

10. Objetivos de calidad acústica. Será preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio, Título XIV, capítulo VI de estas Normas y planos de Ordenación General (N.O.C.05 Zonificación acústica) de este Plan.

#### Artículo 10.142. Aplicación.

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

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

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

#### Subsección Primera: Condiciones de la Industria en General

#### Artículo 10.143. Aislamiento de las Construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

En cualquier caso deberá cumplir lo establecido en el Código Técnico de la Edificación: DB SI Seguridad en caso de incendio.

#### Artículo 10.144. Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales, deberán tener unos aseos según las necesidades y naturaleza de la actividad.

#### Artículo 10.145. Circulación Interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor de ciento diez (110) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo

y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

Artículo 10.146. Dotación de Aparcamientos.

Se dispondrán las plazas de aparcamiento necesarias, según establecen las ordenanzas particulares de la zona y en función de la actividad.

Artículo 10.147. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de DBQ, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 10.148. Obligatoriedad de un Punto Limpio.

Según establece la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

Artículo 10.149. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo

Artículo 10.150. Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del automóvil

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo

#### Sección 4.ª Uso Centros y Servicios Terciarios

Artículo 10.151. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Restauración, espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

B) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo fuera del local, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Tendrán la consideración de gran superficie minorista cuando superen de forma conjunta los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie útil para la exposición y venta al público.

C) Grandes Superficies Minoristas. 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, las instalaciones donde se celebren las Ferias de Oportunidades, 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 tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

A los efectos de la aplicación de este texto refundido, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.

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

D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

E) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 10.152. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.

b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Restauración, Espectáculos y Salas de Reunión

Artículo 10.153. Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y toda la normativa vigente según la actividad desarrollada.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio y Grandes Superficies Minoristas

Artículo 10.154. Dimensiones.

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

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

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

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de este texto refundido.

Artículo 10.155. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 10.156. Ascensores.

Cuando el establecimiento sea de más de una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos por cada quinientos (500) m<sup>2</sup>. En cualquier caso se cumplirán los

requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Siempre y cuando se justifique previamente el cumplimiento de las determinaciones establecidas y fijadas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de accesibilidad, y si así se permitiese, no será de obligado cumplimiento la disposición de aparato elevador. Todo ello sin menoscabo de que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y del resto de la legislación vigente, para la intervención a realizar.

#### Artículo 10.157. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima libre de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos veinte (320) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos sesenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

#### Artículo 10.158. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio, siempre que en razón de la actividad a que se destine se prevea la permanencia continuada de personas por un tiempo mayor de treinta minutos, dispondrán de unos aseos según las necesidades y naturaleza de la actividad.

2. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Cuando por normas de carácter básico y rango superior haya obligación de disponer de aseos separados por sexo, ambos cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía para aseos accesibles.

3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 10.154, apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde según las necesidades y naturaleza de la actividad, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

#### Artículo 10.159. Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, siempre y cuando el cumplimiento de la normativa específica de la actividad no implique la previsión de más plazas de aparcamiento.

2. Para los establecimientos destinados a grandes superficies minoristas, se deberá garantizar la dotación de al menos cinco (5) plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres (3) plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil para la exposición y venta al público.

#### Artículo 10.160. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

**Artículo 10.161. Pasajes Comerciales.**

Cuando las condiciones particulares de zona lo no lo prohíban, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

**Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas****Artículo 10.162. Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

**Artículo 10.163. Ascensores.**

Cuando el establecimiento sea de más de una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos por cada quinientos (500) m<sup>2</sup>.

El punto anteriormente citado no será de obligado cumplimiento siempre y cuando se justifique previamente el cumplimiento de las determinaciones establecidas y fijadas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de accesibilidad. Todo ello sin menoscabo de que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y en cualquier caso se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.

**Artículo 10.164. Altura Libre de Pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos sesenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

**Artículo 10.165. Aseos.**

1. Los locales de oficina y los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de unos aseos según las necesidades y naturaleza de la actividad.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**Artículo 10.166. Aparcamientos.**

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cien (100) metros cuadrados totales de edificación para obras de nueva construcción.

2. Los inmuebles de oficinas en sus diversos tipos de agrupaciones podrán tener aparcamiento común dentro de su solar, cumpliendo las consideraciones de garajes.

3. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

5. En aquellas parcelas que únicamente linden a una calle de ancho menor a 3 metros se le eximirá de la obligatoriedad de dotarla con cochera.

6. Se podrá vincular bajo criterio municipal hasta un 20% de las plazas de aparcamiento con un máximo de 2 plazas, en un radio de 200m.

Artículo 10.167. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

#### Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento

Artículo 10.168. Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos en vial y garajes públicos.

3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.

4. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. Cualquier local igual o superior a 1.000m<sup>2</sup> construidos dentro de un edificio de otro uso tendrá que disponer de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 100m<sup>2</sup> construidos dentro del mismo. Ya sea en superficie o bajo rasante, o en edificios anexos, no estando estos ocupando vía pública.

Artículo 10.169. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.

b. En un espacio comunal, sea libre (en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente), o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 10.170. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.

c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

No se permitirán aparcamientos en superficie en parcelas calificadas como Espacios Libres.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos. El Ayuntamiento podrá exigir la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario. El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

#### Artículo 10.171. Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

4. Se destinará el número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido que establezca la legislación vigente a la entrada en vigor del presente Plan General.

#### Artículo 10.172. Aparcamientos en Espacios Libres de parcela lucrativa.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

#### Artículo 10.173. Acceso a los Garajes.

1. Exceptuando en viviendas unifamiliares, los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro metros y medio (4,5) de fondo como mínimo, con piso de pendiente inferior al cinco por ciento (5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciocho por ciento (18%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los encuentros verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en un longitud no superior a cinco (5) metros.

5. En garajes de ocupación mayor a cien (100) vehículos, la dimensión mínima de las calles de circulación será de cinco (5) metros o dos carriles de tres (3) metros.

6. Todas las condiciones de dimensión y accesos de los garajes deberán cumplir como mínimo lo que se estipula para la vivienda protegida.

7. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

8. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento, Código Técnico de la Edificación: Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE-SI).

Artículo 10.174. Altura Libre de Garajes.

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 10.175. Escaleras en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de ciento diez (110) cm.

Artículo 10.176. Ventilación de Garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.

Artículo 10.177. Cubierta de Garaje.

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas/metro cuadrado.

Artículo 10.178. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento particular de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad. Se prohíbe expresamente la instalación de pequeños talleres, así como de túneles de lavado.

Artículo 10.179. Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

#### Subsección Quinta: Agrupaciones Terciarias

Artículo 10.180. Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo: Sistemas Generales.

b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

3. Cuando se trate de locales de uso comercial, tendrán la consideración de gran superficie minorista cuando se superen de forma conjunta los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie útil para la exposición y venta al público.

### Sección 5.ª Uso turístico

Artículo 10.181. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso turístico es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios de alojamiento temporal.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Campamento de Turismo: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

#### Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje

Artículo 10.182. Tipo de Establecimientos de Hospedaje y Normativa de Aplicación.

Dentro del uso pormenorizado hospedaje se diferencian los siguientes tipos y categorías de establecimientos turísticos:

- Establecimientos hoteleros, que podrán ser:
  - o Hoteles.
  - o Hoteles-apartamentos.
  - o Hostales.
  - o Pensiones.
- Apartamentos turísticos.
- Casas rurales.
- Viviendas con fines turísticos.

Las condiciones de dimensión, servicios, etc de los establecimientos turísticos incluidos dentro del uso pormenorizado Hospedaje, deberán cumplir lo establecido en la normativa sectorial de aplicación que a continuación se relaciona:

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Decreto 194/2010, de 20 de abril de 2010, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos.
  - Decreto 47/2004, de 10 de febrero de 2004, de Establecimientos Hoteleros.
  - Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las Viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/ 2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
    - Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/ 2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
    - Decreto 20/ 2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

- Orden de 11 de noviembre de 2016, por la que se modifican anexos del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, y Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, relativos a los requisitos exigidos a estos alojamientos.

- Orden de 16 de diciembre de 2013, por la que se modifican varios anexos del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

#### Artículo 10.183. Ascensores.

Cuando el establecimiento sea de más de una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones. En cualquier caso se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.

#### Artículo 10.184. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de aseos independientes para cada sexo y ambos cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía para aseos accesibles.

#### Artículo 10.185. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

Sin perjuicio del mínimo establecido en el párrafo anterior, se garantizará el cumplimiento de las ratios de plazas de aparcamiento previstas en la legislación sectorial de turismo en función del tipo y la categoría del establecimiento.

### Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento de Turismo

#### Artículo 10.186. Aparcamiento

1. Los campings dispondrán, al menos, de un número de plazas de aparcamiento igual a la tercera parte de su capacidad máxima de alojamiento, excluyendo de su cómputo las parcelas destinadas a autocaravanas y campers.

2. Las plazas de aparcamiento podrán disponerse, en su totalidad o en parte, en el interior de las parcelas cuando estas superen los veinticinco metros cuadrados y siempre que el viario interior permita el acceso directo a ellas. Aquellas parcelas cuyas plazas de aparcamiento se ubiquen fuera de las mismas podrán disminuir las dimensiones mínimas que le correspondan según su categoría, en una superficie equivalente a quince metros cuadrados.

3. Cuando el aparcamiento correspondiente a una parcela se encuentre en el exterior de la zona de acampada, estará señalizado con el mismo número de aquella.

#### Artículo 10.187. Instalaciones y Servicios.

1. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas. Dichas instalaciones de depuración serán adecuadas a la capacidad máxima de ocupación del establecimiento.

2. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

#### Artículo 10.188. Zonificación y Diseño.

1. Las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

4. En cualquier caso, se cumplirán las determinaciones establecidas en la normativa sectorial vigente, como Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA número 255 de 31/12/2011), Y el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo (BOJA núrn 27, de 7 de febrero)

#### Sección 6.ª Uso Dotacional y Servicios Públicos

##### Artículo 10.189. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c') Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h') Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes,...etc. excluyéndose el uso hotelero.

d. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento

e. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

##### Artículo 10.190. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

#### Artículo 10.191. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

#### Artículo 10.192. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio, y en cualquier caso, debe cumplirse lo establecido en el Art. 4.20 de estas Normas Urbanísticas y las reglas establecidas en el Art. 36 de la LOUA.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público;
- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

#### Artículo 10.193. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

#### Artículo 10.194. Plazas de Aparcamiento.

1. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

## Sección 7.ª Uso Espacios Libres

Artículo 10.195. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

C) Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, atracciones, etc.

3. Espacios Libres en Zonas Inundables. En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

4. Para el diseño de los espacios libres se deberán seguir los siguientes criterios:

-Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono evitando en todo caso la utilización de especies exóticas invasoras de flora. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

-Los desmontes, los muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística y que eviten la erosión. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos, teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

-Además se procurará que se utilicen materiales tipo arena o piedra, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón ya que no permiten el refugio de micro fauna. En el diseño se procurará la incorporación de muretes y rocallas cuyas formas irregulares sirvan de refugio a reptiles y pequeña avifauna.

-Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona.

(mezcla de trigo, veza, avena, y semillas recolectadas localmente) y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido.

- Quedarán prohibido el uso de especies consideradas invasivas o hiperalérgicas.
- Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se dé prioridad a la lucha biológica para el tratamiento de plagas.
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación de acuíferos y los daños a la flora y fauna relacionados.

#### Sección 8.ª Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

##### Artículo 10.196. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica 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.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b. Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c. Ferroviario, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías. La red ferroviaria comprende:

a') La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, tales como redes de toma, balizamiento,...etc.

b') La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c') La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones.

d. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

##### Artículo 10.197. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

#### Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario

##### Artículo 10.198. Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

00250681

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad en Andalucía

#### Artículo 10.199. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a. Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

b. Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

c. Viario medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.

d. Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

#### Artículo 10.200. Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las carreteras A-316, A-311, JA-3401y la JA-3400, estarán sometidas a las LIMITACIONES Y SERVIDUMBRES que establece la Ley de Carreteras de Andalucía, sin perjuicio de otras condiciones que establezca adicionalmente el Plan General (en todo la que no contradiga a la legislación sectorial aplicable).

Conforme al artículo 56 de la Ley de Carreteras de Andalucía, la distancia de la ZONA DE NO EDIFICACION en Suelo No Urbanizable será de 100 metros en la carretera A-316 y A-311 y de 25 metros en las carreteras JA-3401 y JA-3400. La distancia en el caso de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano será la que determine los Planos de Alineaciones del Plan General. En esta ZONA DE NO EDIFICACION está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción y ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre, previa la correspondiente autorización administrativa (artículo 64.3 de la LCA).

Según el artículo 64.3, los CERRAMIENTOS diáfanos y fácilmente desmontables podrán autorizarse fuera de la Zona de Servidumbre Legal. Si el CERRAMIENTO no es diáfano o no es fácilmente desmontable, entonces se podrá autorizar fuera de la Zona de No Edificación.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en el Título X de estas Normas.

#### Artículo 10.201. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

**Artículo 10.202. Vías para Bicicletas.**

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

c. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

c. Acera bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

**Artículo 10.203. Servicios del Automóvil.**

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

a. Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.

b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

c. Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio en suelos de titularidad privada.

7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:

a. En suelos urbanos y urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.

b. Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:

- Conveniencia y necesidad de la instalación.

- Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, etc. u otras donde sea posible la concurrencia de más de 250 personas.
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.
- Adecuación al entorno urbano.

**Artículo 10.204. Franjas de Reserva.**

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

**Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores****Artículo 10.205. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los centros de transporte viario, estación de autobuses o intercambiadores se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General. También se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

**Artículo 10.206. Condiciones de Uso.**

En los centros de transporte, estaciones de autobuses e intercambiadores podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

**Artículo 10.207. Condiciones de Diseño.**

1. En relación al viario, los proyectos habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.
2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

**Subsección Tercera: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas****Artículo 10.208. Desarrollo.**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

**Artículo 10.209. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo,

con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 10.210. Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el Plan General o planeamiento de desarrollo, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

## CAPÍTULO IV

### Normas básicas de urbanización

#### Sección 1ª La Urbanización de los Espacios Viarios

Artículo 10.211. Condiciones de Diseño del Viario.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas;

6. El municipio de Torredelcampo cuenta con un Plan de Movilidad y Accesibilidad si bien con la aprobación del nuevo PGOU debe realizarse una actualización del mismo de acuerdo a las nuevas directrices marcadas por tanto las determinaciones establecidas en este documento deben entenderse como recomendaciones hasta la aprobación de un nuevo PMUS.

7. Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el galibo de los vehículos invadan

dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

8. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

A. Viales:

a.1) Los viales de uso peatonal o de tráfico compartido tendrán una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones.

a.2) Los viales de tráfico en zonas de uso residencial unifamiliar tendrán una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones. Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima diez (10) metros en zonas de uso exclusivo residencial unifamiliar con sentido de circulación único y cuando las edificaciones se dispongan retranqueadas respecto de la alineación. Los Acerados cumplirán lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

a.3) Los viales de tráfico en zonas de uso plurifamiliar, terciario o mixto tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de Acerado de doscientos (200) centímetros. Cuando en uno de los lados de la calle el uso sea plurifamiliar y en el otro unifamiliar, la dimensión podrá ser de doce (12) metros, siempre que las edificaciones unifamiliares se dispongan retranqueadas respecto de la alineación y el Acerado podrá ser el mínimo que se permita en cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

a.4) Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de Acerado de doscientos cincuenta (250) centímetros. En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

a.5) El Ayuntamiento, en casos puntuales, podrá decidir la implantación de viales con medidas inferiores y características a las anteriormente citadas.

B. Calzadas:

b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros.

b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos. La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

Artículo 10.212. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será la que se establezca en la legislación vigente en materia de accesibilidad; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2. Los Acerados que acompañan a las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento diez (110) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

#### Artículo 10.213. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### Artículo 10.214. Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

#### Artículo 10.215. Vías para Bicicletas.

Los proyectos de urbanización podrán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus

clases (carril-bici, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 10.216. Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a. Unidireccional (a uno o a ambos lados):

\* Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.

\* Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.

\* Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b. Bidireccional:

\* Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.

\* Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

\* Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

### Sección 2.ª La Urbanización de los Espacios Libres

Artículo 10.217. Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

2. Con el objetivo de obtener un tratamiento la urbanización de los espacios libres y viales de borde de la ciudad deberá contemplar medidas paisajísticas incluyendo plantaciones de especies arbóreas y arbustivas permitiendo realizar una transición visual.

Artículo 10.218. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

### Sección 3.ª La urbanización del Casco Antiguo de la ciudad

Artículo 10.219. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Casco Antiguo de la ciudad de Torredelcampo, que incluye las zonas de ordenanza Casco Antiguo definida en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada Plan General.

2. Serán de aplicación supletoria las normas contenidas en la Sección Primera, Segunda y Cuarta del presente Capítulo para todos aquellos aspectos no regulados en ésta Sección.

Artículo 10.220. Directrices para la urbanización del Casco Antiguo.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Casco Antiguo de la ciudad de Torredelcampo deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas Directrices de Urbanización.

Artículo 10.221. Pavimentaciones.

1. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, la pavimentación será continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales

distintos al aglomerado asfáltico, como: piedras naturales o pavimentos no continuos, tales como, adoquines de hormigón u hormigón impreso.

2. Para las calles con anchura entre alineaciones superior a cinco (5) metros en las que no sea previsible la circulación de vehículos de no residentes, la pavimentación será homogénea en cuanto a materiales, pudiendo si fuese necesario diferenciar las sendas peatonales de la calzada con marmolillos u otros elementos similares. En cualquier caso, se cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad para los itinerarios peatonales.

Se limitará en lo posible el uso del aglomerado asfáltico, recomendándose el uso de pavimentos como: adoquines, hormigón impreso.

3. Para las calles donde sea previsible la existencia de tráficos de paso de baja o media intensidad se podrá o no diferenciar entre aceras y calzada.

4. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se diferenciará entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.

#### Artículo 10.222. Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, etc. por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea. La profundidad mínima a la que se ubiquen estas redes cumplirá lo establecido en la legislación vigente.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Centro Tradicional de la Ciudad de Torredelcampo deberán incluir la subterrneización de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. En cada nueva obra de urbanización que se realice en el municipio se incorporará una red en vacío, de la cual el Ayuntamiento podrá disponer cuando sea necesario. Esta red en vacío tendrá una dimensión de 120, será de PVC corrugado y de color morado.

4. Se prohíbe la instalación de contadores y cajas de acometida en las fachadas de los edificios catalogados.

5. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

#### Sección 4.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas

#### Artículo 10.223. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizarán en el punto más próximo en que sea posible y con las características y a la profundidad que señalen la empresa suministradora.

**Artículo 10.224. Red de Abastecimiento.**

1. En cada sector o núcleo se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de doscientos ochenta (280) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo industrial una dotación de 0.5 l/s por cada hectárea de suelo ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. El promotor deberá pagar los costos de cualquier aumento de dotación.

**Artículo 10.225. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.**

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

**Artículo 10.226. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.**

1. El sistema será separativo. En caso de que la red general sea separativa se verterá directamente. En caso contrario, se unificarán en arqueta exterior vertiéndose posteriormente a la red general.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros o lo que disponga la empresa municipal de agua., siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

5. No se permite el vertido a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan lo establecido en la presentes Normas.

6. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará obligatoriamente a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a la adecuación de sus condiciones básicas de salubridad (DB HS Salubridad, Sección HS 5: evacuación de aguas), y si así se permitiese, no será de obligado cumplimiento la disposiciones anteriormente citadas. Todo ello sin menoscabo de que se deban cumplir condiciones adicionales que se establezcan en otros documentos del CTE y del resto de la legislación vigente, para la intervención a realizar.

Artículo 10.227. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar de baja densidad la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

2. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.

3. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Artículo 10.228. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

No se admitirá el uso de fosa séptica o cualquier otro sistema de depuración en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de ésta a una EDAR.

Artículo 10.229. Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viarío urbano principal: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45.

Viarío urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35.

Viarío áreas industriales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35.

Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30.

Parques y zonas ajardinadas: entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20.

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Se garantizará que las luminarias no causan impacto medioambiental lumínico.

7. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

8. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

9. Los tipos de luminarias, báculos, soportes, etc. responderán a los modelos especificados por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 10.230. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su impropiedad, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 10.231. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 10.232. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria. Todo ello sin perjuicio de que sea necesario obtener, en su caso, /a autorización correspondiente de la Administración titular de la carretera, conforme a la legislación vigente.

Artículo 10.233. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

**Artículo 10.234. Ubicación de Instalaciones Colectivas.**

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones.

**Artículo 10.235. Puntos de abastecimiento de carburantes.**

Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en suelo urbano con calificación residencial, previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

Localización en suelos previstos por el Plan como viario o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacios libres laterales.

Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.

Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.

Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

En suelo urbano con calificación de industrial, sin más limitación que las propias de la zona industrial y las de la actividad.

**TÍTULO XI****LOS SISTEMAS LOCALES****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 11.1. La Red de Sistemas locales y sus Clases.**

1. La red de sistemas locales del municipio de Torredelcampo será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones públicas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

**Artículo 11.2. Condiciones de Uso y Edificación.**

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a. La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.

b. La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

00250681

**Artículo 11.3. Programación.**

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas locales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

**CAPÍTULO II****Sistemas locales****Artículo 11.4. Definición.**

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

**Artículo 11.5. Elementos de los Sistemas Locales.**

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

**Artículo 11.6. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.**

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Torredelcampo o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de reparcelación y, cuando se actúa por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

**TÍTULO XII****CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES  
Y ZONAS DE SUELO****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 12.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.**

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable en Transición y Suelo no Urbanizable.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en el Título X de las presentes Normas.

3. Asimismo, en las actuaciones residenciales en conjunto se podrán integrar otros programas de viviendas según lo establecido en el artículo 10.135 de las presentes Normas urbanísticas con el requisito de no afectar a lo establecido en cuanto a la

posición, retranqueos, ocupación, altura de la edificación y edificabilidad. Igualmente, no se podrán alterar las densidades globales de viviendas de las zonas de suelo urbano, ni las viviendas asignadas por la ordenanza de aplicación.

4. En el suelo urbano consolidado (S.U.C.) fruto del desarrollo de planeamiento urbanístico previo, las determinaciones recogidas por los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Torredelcampo, prevalecerán sobre las determinaciones recogidas en los distintos documentos del presente P.G.O.U en aquellos casos en los que las determinaciones entren en conflicto o contradicción. Estos instrumentos de planeamiento son referenciados como Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.):

- SU-API-R-PASEO 10 JUNIO (PERI)
- SU-API-R-PERI SANTA ANA
- SU-API-R-LAS HUERTAS (Plan Parcial)
- SU-API-I-LOS LLANOS I
- SU-API-I-LOS LLANOS II (Plan Parcial)
- SU-API-I.SAUI1

## CAPÍTULO II

### La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

#### Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 12.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
2. La fijación de los usos pormenorizados.
3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

#### Sección 2.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Artículo 12.3. Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

Artículo 12.4. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General, en coherencia con lo establecido por el Art. 14.3 de la LOUA, podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General, en coherencia con lo establecido por el Art. 15 de la LOUA, no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad, aprovechamiento, ni la densidad de viviendas resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores, y en todo caso se cumplirá lo establecido por la LOUA.

5. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

6. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

7. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

#### Subsección Primera: Condiciones Comunes a todas las zonas de Edificación Cerrada

##### Apartado Primero. Condiciones de Edificación

###### Artículo 12.5. Aplicación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en todas las zonas con calificación Edificación Cerrada de la ciudad de Torredelcampo, definidas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada del presente Plan General con las siguientes denominaciones:

- \* Zona de edificación de Casco Antiguo.
- \* Zona de edificación de Ensanche Residencial.

2. Las condiciones particulares definidas en este apartado se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen para cada zona en los artículos siguientes.

###### Artículo 12.6. Unidad edificatoria.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del presente Plan General o las que existan en virtud de una licencia de segregación o agregación vigente. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.

3. A los efectos del apartado anterior se considerará como una parcela catastral única la adición de varias de ellas, cuando a la entrada en vigor del presente Plan General tuvieran todas ellas la condición de solar y pertenecieran a un mismo propietario o se hallasen en proindiviso.

4. En las intervenciones de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de más de dos parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

5. Las parcelas incluidas en ámbitos de Planeamiento Especial o en Unidades de Ejecución delimitados por el presente Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

6. Se permitirá la agregación y segregación de las parcelas actuales conforme a las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen.

7. Se permitirá las segregaciones de parcelas menores a las exigidas en el PGOU en tanto dicha necesidad venga impuesta por el hecho de completar el trámite de inscripción

registral de parcelas que ya tengan existencia catastral, hecho último que se deberá verificar.

**Artículo 12.7. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes, excepto en el caso especificado en el siguiente apartado.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

3. Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco, ya sean públicas o privadas, salvo aquellas que deriven de segregaciones otorgadas por el Ayuntamiento con anterioridad e la aprobación del presente documento.

4. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela, cuando éstas no excedan de treinta (30) centímetros, siempre en beneficio de la mayor anchura de la calle.

**Artículo 12.8. Espacio libre de parcela.**

1. El espacio libre de parcela será el resultante de aplicar a cada parcela las condiciones de ocupación máxima definida en los artículos siguientes para cada zona.

2. En cualquier caso los patios que constituyan el espacio libre de parcela cumplirán con lo establecido en los artículos contenido en el Título X.

**Artículo 12.9. Construcciones por encima de la altura máxima.**

Por encima de la altura máxima autorizada y excepto que las normas específicas de zona establecieran otra regulación, sólo podrá autorizarse lo que determina el artículo 10.40 de esta normativa.

**Artículo 12.10. Ordenación volumétrica.**

Para parcelas mayores de mil (1.000) metros cuadrados, será necesaria la realización de un Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes, que tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento. En caso de ser necesario para que el diseño sea más coherente y se adose al mayor número posible de medianeras existentes.

**Artículo 12.11. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.**

En el caso de edificaciones singulares de titularidad pública cuyo destino sea un uso público y que precisen para su implantación unas condiciones particulares que no se adapten a las normas particulares de zona, se podrán ajustar los parámetros de ocupación, altura u otras condiciones de edificación previo informe de los servicios municipales siempre que no se modifiquen ni las alineaciones exteriores ni la altura métrica máxima. Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

**Apartado segundo. Condiciones Estéticas y de Composición**

**Artículo 12.12. Condiciones generales de composición de fachadas.**

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

00250681

2. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

3. Los huecos de los locales comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de sesenta (60) centímetros.

4. La anchura mínima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

Además se deberán cumplir los condicionantes de aplicación a las plantas bajas y locales comerciales marcados en el artículo 10.114 de las presentes normas.

#### Artículo 12.13. Regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán nuevos soportales a excepción de los que se prevean en las áreas de reforma interior.

#### Artículo 12.14. Áticos.

Las fachadas de los áticos deberán componerse con el resto de las fachadas del edificio, y deberán emplearse materiales de calidad similar a los empleados en éstas.

#### Artículo 12.15. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, según establezcan las condiciones particulares de zona.

2. Las cubiertas planas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o espacio libre público con petos macizos construidos con los mismos materiales del resto de la fachada o bien con barandillas de cerrajería.

3. Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica curva en su color natural o de hormigón. La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será del sesenta por ciento (60%).

4. Se prohíben los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbre.

5. Se prohíben los acabados de cubierta con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

6. Las pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos (excepto las de PVC). En caso de ser vistos, los bajantes se reforzarán en planta baja.

7. El canto máximo de los aleros vistos será de doce (12) centímetros si no tienen moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario.

#### Artículo 12.16. Tratamiento de medianerías.

En todo caso, la totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

#### Artículo 12.17. Tratamiento de los locales en planta baja.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas, incluidas las plantas bajas.

2. La composición de la planta baja se realizará de acuerdo, en lo posible, a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y macizos.

3. La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

Además se deberán cumplir los condicionantes de aplicación a las plantas bajas y locales comerciales marcados en el artículo 10.114 de las presentes normas.

Artículo 12.18. Instalaciones exteriores a los edificios.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las instalaciones exteriores a los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas.

2. Las instalaciones exteriores de los edificios, tales como depósitos de agua, depósitos de combustibles líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, etc. se deberán ubicar integradas en la composición general del mismo y ocultas de las vistas posibles desde la vía pública.

3. La colocación de todo tipo de instalaciones exteriores a los edificios deberá de cumplir las determinaciones del nuevo Código Técnico de la Edificación.

4. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios, debiendo estos instalarse en las cubiertas de los edificios, en espacios previstos para ello en proyecto en caso de edificios de nueva planta.

5. Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas o antenas emisoras de radio en las fachadas de los edificios, debiendo estas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.

6. El Ayuntamiento de Torredelcampo podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubierta o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

7. Igualmente podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

8. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE CASCO ANTIGUO (CA)

Artículo 12.19 Definición y aplicación

1. Las áreas que integran Casco Antiguo se admiten las Obras de Conservación y las de renovación (con demolición y nueva edificación). Se pretende el mantenimiento y recuperación de las tipologías tradicionales: Viviendas unifamiliares entre medianerías de 3 plantas, permitiéndose por encima de la línea de cornisa la construcción de cámaras, trasteros o espacios vivideros bajo cubierta y áticos.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con las letras CA.

3. Los usos permitidos se rigen según la tabla de usos pormenorizados del «Artículo 10.132. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos» de las presentes normas.

4. Las alturas máximas son las citadas por los planos de Ordenación Pormenorizada del presente P.G.O.U

5. Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados

al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

#### Artículo 12.20. Condiciones particulares de parcelación

1. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. Segregación de parcelas: Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de sesenta (60) metros cuadrados y cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: cinco metros (5) metros.

3. Agregación de parcelas: se permitirá la agregación de un número indeterminado de parcelas en las que la superficie del conjunto no supere los quinientos (500) metros cuadrados, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a veinte (20) metros o cuando una de las parcelas iniciales tenga un frente menor de (5) metros.

#### Artículo 12.21. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios

##### Disposiciones de las edificaciones.

1. Las edificaciones se dispondrán de forma compacta en las parcelas, respetando los parámetros de ocupación.

2. Ocupación sobre rasante: Sobre rasantes en plantas baja las edificaciones podrán ocupar el cien por ciento (100%) de la superficie total de la parcela. En el resto de plantas sobre rasante se podrá edificar con un fondo máximo de 25m.

3. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrá edificarse una planta con una ocupación del 100%

4. Alturas: será 3 plantas, permitiéndose por encima de la línea de cornisa la construcción de cámaras o trasteros, y bajo cubiertas, con una altura máxima de cumbre de trescientos sesenta (360) centímetros según condiciones del artículo 10.40 de las presentes normas.

5. Terrazas en cubierta: Se permite terrazas en cubierta, que deberán quedar retranqueadas del plano de fachada hasta el punto en el que la cubierta inclinada alcance la altura mínima de 80 cm medida desde la cara superior del forjado de última planta. La superficie de cubierta inclinada que quede entre dicha terraza y el plano de fachada deberá resolverse con el mismo acabado que el resto de la cubierta del edificio.

6. Las condiciones particulares a aplicar en áticos en el Casco Antiguo serán idénticas a las condiciones particulares expresadas en el artículo 10.40 de las presentes normas, con la excepción de la no obligatoriedad de construir una (1) plaza de aparcamiento o trastero por vivienda, salvo cuando se trate de un edificio de vivienda plurifamiliar, exigiéndose una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda (apartamento, estudio u oficina) y una plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> de local comercial, o bloque de 6 viviendas (inclusive en adelante y como mínimo las plazas que entren en la planta baja ( si nos e deifica planta sótano) o cuando el uso y actividad diferente al de vivienda, sea permitido y que por reglamentación específica así las requieran.

#### Artículo 12.22. Condiciones de las obras de conservación, renovación y obra nueva

1. Usos Permitidos: En general el existente. Usos permitidos según la tabla de usos pormenorizados, permitiéndose usos diferentes al residencial en todas sus plantas.

2. Tipo de Edificación: En general, la existente en Casco Antiguo, vivienda unifamiliar en manzana cerrada, plurifamiliar y otros usos como local.

3. Edificabilidad: En general, la existente en Casco Antiguo, será de 3 plantas permitiéndose por encima de la línea de cornisa la construcción de cámaras, trasteros o espacios vivideros bajo cubiertas y áticos.

4. Condiciones Estéticas Simples:

A) Fachadas: En los paramentos de fachadas, predominio del muro ciego sobre los vanos (huecos de la carpintería exterior).

B) Revestimientos de fachadas: Cal, colores ocre, blanco o predominando colores claros. Se prohíben los chapados de azulejos y los recubrimientos de chapas metálicas o placas de fibrocemento. Si se permiten zócalos con piedra caliza natural o artificial sin pulir de hasta 1,50 metros.

C) Vuelos: Balcones de rejería de 0,40 m. de saliente y 2,5 m. de longitud máximos. Se admiten miradores en primera planta (pero no cuerpos volados cerrados) de rejería, madera, aluminio o PVC de color madera, con dimensiones máximas de 0,40 m. de saliente y 2,50 m. de longitud.

Carpinterías de huecos preferiblemente de madera, se admiten de aluminio pvc imitando color madera y en color blanco.

D) Tejados (cubierta inclinada): Preferiblemente de teja curva vieja o cerámica, se admite la teja mixta o cerámica o de hormigón en color similar a la teja.. Se conservarán las cornisas o aleros existentes, en todo caso serán de materiales tradicionales como teja, ladrillo, madera, baldosa cerámica, etc..

Se define Espacio vividero, el construido sobre la máxima permitida como parte de la vivienda ubicada en su planta inferior.

Se define ático como una vivienda sobre la altura máxima permitida.

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL

### Artículo 12.23. Definición y aplicación

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos colmatados o destinados a ocuparse con edificación residencial, cuya morfología se caracteriza por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas, en las que la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas y parcela identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con las letras ER.

3. Las alturas máximas son las citadas por los planos de Ordenación Pormenorizada del presente P.G.O.U

4. Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

### Artículo 12.24. Condiciones particulares de parcelación

1. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de ciento veinte (120) metros cuadrados y cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: CINCO metros (5) metros.
- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de CINCO (5) metros de diámetro.

#### Artículo 12.25. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios

1. En planta baja la ocupación podrá ser total (100%) y en las restantes plantas sobre rasante se permite un fondo máximo de 25 metros, salvo concreciones en Unidades de Ejecución y otras.

Las alturas máximas son las citadas en el Plano de alturas de estas Normas. La altura mínima permitirá la construcción de una planta menos, debiendo terminarse como fachada las medianerías que queden vistas, por cuenta del promotor del edificio de mayor altura.

Se permiten las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima, según artículo 10.40 de las presentes normas.

2. En edificios de vivienda plurifamiliar se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda y una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial, para bloque de 6 viviendas (inclusive) en adelante y como mínimo las plazas que entren en la planta baja (si no se edifica planta sótano).

3. Condiciones de retranqueos marcadas en Planos de Ordenación Pormenorizada N.O.C. 01 a,b,c,d:

a. Carretera de Santa Ana (tramo entre la calle Manuel de Falla y calle Alondra). La edificación se retranqueará en todas sus plantas en 3,5 metros, en la planta baja la zona de retranqueo será de terraza a nivel de calle.

b. Calle Blas Infante (tramo entre la calle Manuel de Falla y calle Miguel Hernández). La edificación se mantiene y conserva con la alineación actual en todas sus plantas, se retranquea en plantas superiores y en la baja alineación a vial con terraza.

c. Calle Camino de Santa Ana (tramo entre la calle Camino de la Sierra y calle Del Carmen). La edificación se mantiene y conserva con la alineación actual en todas sus plantas, se retranquea en plantas superiores y en la baja alineación a vial con terraza.

4. En la franja existente entre la calle Manuel de Falla y la cerca del Instituto de Enseñanza Media, la edificabilidad máxima será de 1,50 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup>, con dos (2) plantas, parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> y una ocupación del 40%, teniendo en cuenta que la edificación tendrá que separarse, como mínimo, tres (3) metros de los límites de su parcela, a excepción de las edificaciones paradas (previo acuerdo entre colindantes), en cuyo caso el tratamiento de la medianería deberá ser comparable al de los restantes paramentos y obligarán al último que construyan a adaptar a la misma su edificación.

5. Condiciones específicas marcadas en Planos de Ordenación Pormenorizada N.O.C. 01c: En la calle Prado Redondo, en su tramo entre las calles Granados y Travesías de Isabel La Católica junto con las manzanas marcadas en calle Palomarejo en su tramo entre las calles Torrecillas y Prado Redondo, todo aquella parcela a edificar deberá ejecutar a su cargo las instalaciones o acometidas necesarias para disponer de todos los servicios urbanísticos del solar, quedando reflejados estos trabajos en el proyecto de edificación.

#### Artículo 12.26. Condiciones particulares de estética

1. Se permiten las edificaciones con soportales.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en el artículo 10.120 específico de estas Normas.

3. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.

4. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. En todo caso sólo podrán vallarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros

de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros.

Artículo 12.27. Condiciones particulares de uso

1. El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas Unifamiliares y plurifamiliares.

Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 10.132 de Compatibilidad de usos de la presente Normativa (ver tabla)

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PARA EL NÚCLEO DE GARCÍEZ R4

Artículo 12.28. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos colmatados por una tipología edificatoria a imagen de las viviendas tradicionales de los núcleos rurales: casa de una, dos plantas

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas así identificadas en los Planos de Ordenación.

3. Las alturas máximas son las citadas por los planos de Ordenación Pormenorizada del presente P.G.O.U

Artículo 12.29. Condiciones particulares de parcelación.

1. Serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

2.1. Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán, en todo caso, tener una superficie mínima de noventa (90) metros cuadrados y un lindero frontal igual o superior a seis (6) metros.

2.2. No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas, y la parcela resultante no podrá sobrepasar los quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

Artículo 12.30. Alineaciones.

Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial o sobre la línea de edificación si ésta determinación estuviera grafiada en los Planos de Ordenación y, en todo caso, adosadas a las medianeras colindantes. No se permitirán los retranqueos delanteros.

Artículo 12.31. Ocupación sobre rasante.

1. Sobre rasante, las construcciones podrán ocupar los siguientes porcentajes de la superficie total de la parcela:

1.1. Parcelas de superficie inferior o igual a noventa (90) metros cuadrados: el cien por cien (100%).

1.2. Parcelas de superficie mayor de noventa (90) y menor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados: el ochenta por ciento (80).

1.3. Parcelas de superficie mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados: el setenta por ciento (70)

2. Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.

Artículo 12.32. Ocupación bajo rasante.

Se permiten las construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Los usos permitidos serán los definidos en estas Normas.

Artículo 12.33. Separación a lindero trasero.

1. Además de cumplir las condiciones de ocupación, las construcciones en parcelas de superficie superior a noventa (90) metros cuadrados y con un fondo superior a quince

(15) metros, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente a la mitad de la altura máxima ( $h/2$ ) máxima permitida por la ordenación para dicha parcela, y como mínimo tres (3) metros. A estos efectos se entiende como fondo de parcela la distancia medida perpendicularmente desde la línea de edificación o la alineación exterior, al punto más alejado del lindero trasero. Igualmente.

2. Se considera igualmente, que las parcelas en esquina sólo tienen linderos frontales y laterales, y no traseros.

#### Artículo 12.34. Altura.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios alineados a vial.

2. Las alturas máximas de las edificaciones se fija en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.

3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada.

En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

5. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.

6. Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

#### Artículo 12.35. Edificaciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido. La autorización de estas instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

4. Excepcionalmente, en parcelas de superficie menor de noventa (90) metros cuadrados, a las que se haya fijado una altura máxima de dos (2) plantas, se admitirá una tercera planta con uso vinculado a la vivienda de la segunda planta y una ocupación máxima del ochenta por ciento (80) de la planta inferior. Esta planta deberá retranquearse obligatoriamente del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros.

#### Artículo 12.36. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Sup. Parcela	Nº Plantas	Edific (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
s <=90	2	2
90 < s = 250	2	1,60
250 < s = 500	2	1,40

2. La máxima edificabilidad resultante se vincula a una densidad de viviendas homogénea. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir el techo total destinado a este uso, incluyendo los espacios comunes de acceso a las viviendas, por el promedio de noventa (90) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

#### Artículo 12.37. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades.

#### Artículo 12.38. Edificaciones Auxiliares.

No se permitirán construcciones de ningún tipo en los espacios libres de parcela.

#### Artículo 12.39. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.

2. Los criterios compositivos de las fachadas se establecerán con carácter unitario en toda la finca, a cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpinterías. Se prohíben las balaustradas, tejaroces y aplacados completos de fachadas.

3. Fachadas: En los paramentos de fachadas, predominio del muro ciego sobre los vanos (huecos de la carpintería exterior).

4. Revestimientos de fachadas: Cal o blanco dominante. Se prohíben los chapados de azulejos y los recubrimientos de chapas metálicas o placas de fibrocemento. Si se permiten zócalos de limpieza hasta 1,5 m de altura con piedra caliza natural o artificial sin pulir.

5. Vuelos: Balcones de rejería de 0,40 m de saliente y 2,5 m de longitud máximos. Se admiten miradores en primera planta (pero no cuerpos volados cerrados) de rejería, madera, aluminio o PVC de color madera, con dimensiones máximas de 0,40 m de saliente y 2,50 m de longitud.

6. Tejados: teja curva cerámica. Se conservarán las cornisas o aleros existentes, en todo caso serán de materiales tradicionales como teja, ladrillo, madera, baldosa cerámica, etc..

Artículo 12.40. Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda unifamiliar se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 10.132 de Compatibilidad de usos de la presente Normativa

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL 2 (R2) «EL RANAL»

Artículo 12.41. Ámbito y delimitación.

1. El ámbito de esta zona es el expresado en los planos de Ordenación.
2. Las alturas máximas son las citadas por los planos de Ordenación Pormenorizada del presente P.G.O.U

Artículo 12.42. Usos permitidos.

- 1.- Se permite el uso residencial con vivienda plurifamiliar cerrada, además de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.
- 2.- Asimismo se permiten edificaciones destinadas a equipamiento social y comercial.
- 3.- En todo caso se tolerarán aquellos otros usos permitidos en las zonas de ensanche residencial.

Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 10.132 de Compatibilidad de usos de la presente Normativa (ver tabla)

Artículo 12.43. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

Artículo 12.44. Condiciones particulares de la edificación.

1. Se tendrán en cuenta las condiciones siguientes:
  - A) Un número máximo de tres plantas y una altura máxima de 10.80 metros, tal y como aparece recogido en el plano correspondiente, permitiéndose además hasta 2 plantas de sótano o sótano y semisótano.

Se podrán construir trasteros y viviendas en ático en los edificios que cumplan las normas para Ensanche Residencial. Además para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 10.40 Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.
  - B) Ocupación máxima de las parcelas resultantes del 100 % en planta baja sobre rasante y en las restantes plantas se permite un fondo máximo de 25 metros, cumpliendo las normas para Ensanche Residencial de fondos y patios.
  - C) Anchura de las calles de tráfico rodado de 9 metros, con calzada y acerados.
  - D) Deberá cuidarse el tratamiento de la edificación en cuanto a colores y materiales a fin de mantener el carácter del entorno.
2. Las edificaciones para atenciones sociales tendrán una ocupación máxima del 100 % y las destinadas a Educación primaria y ESO. y Guardería podrán tener un porcentaje de ocupación del 25 por 100.
3. Las instalaciones que puedan preverse en los espacios destinados a jardines y zona de recreo, estarán sometidas a las normas correspondientes para parques y jardines.
4. Se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda y una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial, para bloque de 6 viviendas (inclusive) en adelante y, como mínimo:
  - las plazas que entren en la planta baja, si no se edifica planta de sótano

- o las plazas que entren en la planta semisótano o sótano, cuando la planta baja se destine a otros usos, teniendo en cuenta que en este caso dicha planta baja rasante deberá ocupar el máximo de parcela posible.

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL 3 (R3) «EL TUNEL» (La Vega del Tunel)

Las alturas máximas son las citadas por los planos de Ordenación Pormenorizada del presente P.G.O.U

#### Artículo 12.45. Ámbito y delimitación.

El ámbito de esta zona es el expresado en los planos de Ordenación.

#### Artículo 12.46. Usos permitidos.

1. Se permite el uso residencial, con tipos de vivienda plurifamiliar cerrada y unifamiliar en línea, aislada y pareada.
2. Asimismo se permiten edificaciones destinadas al equipamiento social y comercial. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 10.132 de Compatibilidad de usos de la presente Normativa (ver tabla)

#### Artículo 12.47. Parcela Mínima.

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> en las viviendas plurifamiliares, de 200 m<sup>2</sup> en las unifamiliares en línea y de 500 m<sup>2</sup> en las unifamiliares aisladas y pareadas.

#### Artículo 12.48. Condiciones particulares de Edificación.

1. Al Equipamiento Comercial corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 2 plantas.
2. Al Equipamiento Social corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 2 plantas.
3. A las viviendas unifamiliares en línea, aisladas y pareadas corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 0.982 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 2 plantas con 6,50 m de altura mínima y 7.50 m de altura máxima.
4. A las viviendas plurifamiliares cerradas corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 3 plantas.
5. En todo caso, el coeficiente de edificabilidad máxima será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie bruta de sector. La altura máxima permitida en cualquier caso será de 10.80 m.
6. La ocupación máxima de las parcelas resultantes será del 50% en caso de vivienda unifamiliar en línea, 30% en aisladas y pareadas y del 100% en viviendas plurifamiliares.
7. La anchura de las calles de tráfico rodado será de 9 metros, con calzada y acerados.
8. Deberá cuidarse el tratamiento de las edificaciones en cuanto a colores y materiales a fin de mantener el carácter del entorno.
9. En las viviendas plurifamiliares se permite un máximo de 3 viviendas por solar, con tres alturas de máximo.
10. Las instalaciones que puedan preverse en los espacios destinados a jardines y zonas de recreo, estarán sometidas a las normas correspondientes de parques y jardines.
11. En lo no previsto en estas normas particulares se estará a lo prevenido en las normas de Ensanche Residencial.
12. En la alineación exterior la construcción se deberá adosar a las medianeras existentes, para ocultar estas.
13. Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar. En viviendas plurifamiliares, se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda y una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial, para bloque de 6 viviendas (inclusive) en adelante y, como mínimo:

- las plazas que entren en la planta baja, si no se edifica planta de sótano  
- o las plazas que entren en la planta semisótano o sótano, cuando la planta baja se destine a otros usos, teniendo en cuenta que en este caso dicha planta baja rasante deberá ocupar el máximo de parcela posible.

14. La parcela marcada en el Plano de Ordenación N.O.C. 01, en la calle Valencia, tendrá condicionada y vinculada su futura licencia de edificación a la ejecución del tramo de vial representado.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN CENTROS TERCIARIOS

Artículo 12.49. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Centros Terciarios (T) en los documentos gráficos del presente Plan.

Artículo 12.50. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Centros Terciarios.

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

Artículo 12.51. Alineación a vial o espacio público.

Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos de ordenación del presente Plan.

Artículo 12.52. Ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela por la edificación será en planta baja del cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela neta y en las plantas superiores un fondo máximo de veinticinco (25) metros.

Artículo 12.53. Ocupación bajo rasante.

1. Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de dos (2) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar el cien por ciento (100%) de la parcela neta.

Artículo 12.54. Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 12.55. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 10.40 Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

Artículo 12.56. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 12.57. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en la Sección 2.<sup>a</sup> o Sección 3.<sup>a</sup> de las Normas Básicas de Estética del Título II de la presente Normativa, en función de la calificación residencial predominante en el ámbito en el que se inserte la parcela calificada como Centro Terciario en la que se intervenga.

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento

de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4. El tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas fijado en los planos de ordenación.

Artículo 12.58. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 10.32 Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 12.59. Ámbito y delimitación.

1. El ámbito de esta zona es el expresado en los planos de Ordenación.

2. En la Travesía de la Avenida Bailén no será de obligado cumplimiento el retranqueo en fachada.

#### ZONA INDUSTRIAL DENOMINADA «LOS LLANOS I y LOS LLANOS II» (I1)

Artículo 12.60. Uso dominante y Categorías.

1. Los usos permitidos en esta zona son las categorías 1º, 2º y 3º del uso global industrial.

Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 10.132 de Compatibilidad de usos de la presente Normativa (ver tabla)

Artículo 12.61. Parcela Mínima.

1. Tipo de edificación y parcela mínima.

Tipo de edificación a uso industrial. Se permite la edificación adosada en hilera, como en situación de exenta en el interior de la parcela.

Se establece como parcela mínima indivisible la de superficie de 475m<sup>2</sup>.

«Quedarán excluidos de la superficie mínima recogida en el párrafo anterior, determinados usos como: Financieros, Expendeduría de Tabacos, Administraciones de Lotería, consultorías y asesorías jurídicas».

2. Agrupación de Parcelas.

Queda permitido el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Normas.

3. Segregación de parcelas.

El servicio correspondiente del Ayuntamiento de Torredelcampo puede subdividir las parcelas, respetando la limitación establecida como Parcela mínima.

4. Composición de parcelas.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición.

A) Edificaciones para Naves o Almacenes.

La superficie dedicada a las edificaciones anteriores sólo tiene como limitación los porcentajes establecidos en las presentes ordenanzas.

B) Los Bloques representativos.

En el caso de edificación en hilera, el bloque representativo se situará en la línea de fachada, ocupándola toda o en parte, debiéndose completar el resto de ella con naves

u otras edificaciones. En el caso de edificación exenta en el interior de la parcela, la situación del mismo será libre.

Son aquellas construcciones destinadas a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios y, en general, todas las que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

C) Espacios para aparcamientos.

La superficie destinada a aparcamientos, previstos dentro de cada parcela, serán los obtenidos a causa de los retranqueos.

Cuando se ocupe la zona de retranqueo para aparcamientos, se eximirá del cerramiento de parcela a la fachada o vía pública.

Todas las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

D) Construcciones Accesorias.- El emplazamiento forma y volumen de las construcciones accesorias dentro de las parcelas, son libres, siempre que respondan a una necesidad justificada y no perturbe el buen funcionamiento de los usuarios colindantes. La altura de las chimeneas con respecto al suelo, como mínimo, una vez y media la altura del edificio vecino más alto. Cuando no se prevea dicha altura, se contará las de 9,60 metros.

5. Queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico. Todas las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

6. Retranqueos.

Se establece un retranqueo para los Llanos I de 4 metros y para los Llanos II de 3.5 metros con respecto a las alineaciones señaladas en el correspondiente plano de ordenación.

Las parcelas que tengan fachadas a dos o más calles se retranquearán la misma distancia establecida, en todas y cada una de ellas, excepto en el caso de calles de servicio interior (por medianerías) en las que se retranquearán un mínimo de 3 m.

Se permiten retranqueos parciales con respecto a los ya fijados de los bloques representativos, cuando se haya cubierto, a base de ellos, al menos 2/3 del frente, no siendo retranqueo parcial superior a 5 m y debiendo ser la edificación continua.

En los casos en que parte del frente de fachada no cubra con el edificio representativo, aquel deberá completarse con las naves en su totalidad, salvo lo dicho anteriormente.

Los espacios obtenidos a causa de los retranqueos, habrán de destinarse a aparcamientos con zonas verdes. Su cuidado y mantenimiento será por cuenta de la empresa beneficiaria, y la Administración del Polígono velará por el cumplimiento exacto de estas Normas. Queda prohibido ocupar estos espacios como depósito de materiales, vertidos ó, en general, todo lo que puedan dañar la estética del Polígono. La misma prohibición cuenta para los espacios libres en parcela con edificaciones exentas en su interior.

Las alineaciones de los frentes de fachada y de las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y de 2 m de altura.

7. Medianerías.

En los casos en que las edificaciones sean exentas y no vayan adosadas a otras, las fachadas de las mismas deberán separarse de las medianerías, como mínimo 3 m salvo las cornisas de cubierta con saliente máximo de 0,40 m.

En caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario el retranqueo puede ser de 2 m.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que se establezca en primer lugar, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

Las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción (como paneles prefabricados de hormigón).

El aspecto de las edificaciones a la vía pública o a patio interior corresponderá a la de obra acabada, quedando expresamente prohibidos la fábrica en bruto y el empleo de materiales de aspecto contrario a esta condición.

#### 8. Ocupación y edificabilidad.

Queda prohibida la edificación de viviendas, excluyendo las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. En este caso se toleran 0'150 m<sup>2</sup> construidos de vivienda por cada m<sup>2</sup> de parcela. En el caso de edificación en hilera, dicha vivienda se construirá adosada al bloque representativo, con acceso independiente de éste y del edificio destinado a actividades industriales.

En las industrias de categoría I y II, las viviendas podrán construirse en el edificio representativo, siempre que tengan entrada independiente de la general de oficinas.

En las industrias III y IV, las viviendas se considerarán como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

La ocupación máxima de parcela industrial será del 100%, una vez tenidos en cuenta los retranqueos obligados por estas ordenanzas.

La máxima ocupación en parcelas de equipamiento comercial y social será del 75% de la superficie de la parcela.

Se establece una edificabilidad de 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en parcelas destinadas al uso industrial.

Para el cómputo de dicha edificabilidad no se tendrán en cuenta la primera planta de sótano o semisótano que cumpla las condiciones expresadas en las presentes Ordenanzas.

Tampoco computarán las construcciones accesorias que necesita una industria o actividad para su funcionamiento, tales como chimeneas, depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, etc.

No hay limitaciones para el número de plantas bajo rasante que se pueden construir, salvo las derivadas del cumplimiento de las normas sobre edificación y seguridad ante el fuego, u otras, de carácter general, que fueran de aplicación en el momento de solicitud de la licencia correspondiente.

Podrán utilizarse las plantas bajo rasante como lugares de trabajo sin más limitaciones que el cumplimiento de las prescripciones sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo aplicables a la actividad a desarrollar en el edificio y el cumplimiento de la normativa contra el fuego vigente, u otras, de carácter general, que fueran de aplicación en el momento de solicitud de la licencia correspondiente.

#### LOS LLANOS I

Comercial:	Ocupación máxima 75%	Edificabilidad 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Social:	Ocupación máxima 75%.	Edificabilidad 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Deportivo:	Ocupación máxima 10%.	Edificabilidad 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### LOS LLANOS II

Comercial:	Ocupación máxima 100%	Edificabilidad 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Social:	Ocupación máxima 75%	Edificabilidad 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Deportivo:	Ocupación máxima 100%	Edificabilidad 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### EN TERRENOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTO COMERCIAL O SOCIAL.

La tipología de edificación en terrenos destinados a Equipamiento Comercial o Social será libre, Los espacios libres resultantes en el interior de la misma deberán ser adecuadamente tratados.

La altura máxima de edificación en la parcela destinada al uso comercial o social será de 7,50 m, con dos plantas. La cubierta de la misma no podrá ser accesible.

Se permite elevar una planta más, con tratamiento de torre o mirador, por encima de la máxima permitida, siempre que su superficie construida no supere el 30% de la ocupada por la edificación en planta.

Por encima de la altura máxima permitida, y salvo lo indicado en el apartado anterior, no se permite más edificación que los remates de caja de escalera o ascensor, que deberán ser tratadas para una adecuada integración en el conjunto del edificio.

#### EN TERRENOS DESTINADOS A JARDINES.

Las instalaciones y construcciones ligeras que puedan preverse en los espacios destinados a jardines estarán sometidas a las normas correspondientes a parques y jardines.

##### 9. Regulación de alturas y volúmenes.

a) **EDIFICACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL.** La altura máxima permitida en edificación en nave industrial será de 8,00 m, pudiendo incrementarse hasta los 9,20 m. cuando se justifique en base a la necesidad de instalaciones especiales para el desarrollo de la actividad. La altura máxima se medirá desde el rasante de la acera en el punto medio de la parcela hasta el nivel de coronación de pilares.

b) **EDIFICACIÓN CON FORJADOS.-** La altura máxima permitida en edificación con forjados será de 10.80 m, con un número máximo de 3 plantas para el bloque representativo y una altura mínima libre de 2,60 m. para cada una de ellas.

##### 10. Cerca tipo.

La cerca tipo a la fachada, establece las siguientes características:

Altura: comprendida entre 1,75 m y 2,25 m.

Elementos: basamento macizo de fábrica de 0,5 m de altura y parte superior de cerca metálica o similar hasta la parte superior.

Cuando los accidentes de terreno acusen una diferencia de nivel de 1 m. o superior (la cerca deberá escalonarse en los terrenos necesarios para no sobrepasarse los límites anteriores).

Las industrias o actividades compatibles, que por reglamentación específica así lo requieran, pueden cambiar las características y los materiales del cerramiento o cerca tipo, que se adaptarán o asemejarán en lo posible a la tipo.

##### 11. Condiciones estéticas e higiene.

Queda prohibido ocupar los espacios de retranqueos como almacenamiento de materiales, vertedero o cualquier otro uso contrario a un adecuado aspecto de higiene y ornato, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

La misma prohibición cuenta para los espacios libres en parcela con edificaciones exentas en su interior.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción (como hormigón prefabricado).

El aspecto de las edificaciones a la vía pública o a patio interior corresponderá a la de obra acabada, quedando expresamente prohibida la fábrica en bruto y el empleo de materiales de aspecto contrario a esta condición.

Los rótulos, marquesinas u otros elementos adicionales colocados al exterior deberán realizarse con materiales resistentes a la acción de la intemperie o inalterables a los agentes atmosféricos. Del buen aspecto y estado de los mismos y de la construcción en general, serán responsables los titulares de las parcelas.

Los cerramientos provisionales de las parcelas se ejecutarán con fábrica, al menos, enfoscada y enalada, y de una altura entre 2,50 y 3,00 m. Queda expresamente prohibida la coronación de la misma con trozos de vidrio, o materiales similares. Sólo se permite la coronación con alambre de espino tendido horizontalmente y apoyado en postes metálicos. La misma condición cuenta para la coronación de las cercas de parcelas.

Hasta la construcción de las parcelas queda totalmente prohibido su uso como depósito de materiales putrescibles, vertederos, cultivos y cualquier otro contrario a una adecuada estética e higiene.

#### 12. Vuelos

- a. No se permitirá, en ningún caso, la existencia de vuelos sobre los espacios destinados a viales públicos
- b. Los vuelos no podrán rebasar el 30% de la distancia entre la fachada del edificio y la alineación correspondiente.

En edificación exenta no se limita la longitud de los vuelos, salvo lo dicho en los puntos 1 y 2 de este apartado.

#### 13. Cerramientos de parcelas

1. Los cerramientos de parcelas, tanto en sus alineaciones como en las medianerías que quedasen libres por existir dos edificaciones exentas en el interior de parcelas contiguas, se ejecutarán mediante una cerca que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

A) Altura comprendida entre 2,00 y 2,50 m.

B) La cerca estará compuesta en su mayor parte por cerramientos de malla metálica, que se podrán apoyar lateralmente sobre soportes metálicos o pilastras de fábrica, cuya anchura y separación, en este último caso, no será mayor de 0,30 m. ni menor de 1,50 m. respectivamente.

C) La malla metálica estará apoyada en su parte inferior en un murete de fábrica de altura comprendida entre 0,50 y 1,00 m.

D) En terrenos con diferencias de niveles iguales o superiores a 1,00 m., la cerca deberá escalonarse para no superar los límites de altura fijados.

2. Las puertas de acceso a parcelas deberán abrir hacia el interior de las mismas, sin que el giro de las mismas ocupe espacio alguno sobre la vía pública.

3. La construcción de la cerca común a dos parcelas será costeada a partes iguales por los titulares de ambas, corriendo la construcción a cargo de la industria que se establezca en primer lugar.

#### 14. Tendidos eléctricos

1. Queda prohibida la instalación de líneas aéreas de suministro de energía eléctrica. La acometida desde la red general a cada parcela o edificio ha de ser necesariamente canalizada mediante conducción enterrada que se someterá a las normas establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

2. Esta medida no afecta a las líneas de transporte de Alta Tensión existentes en la actualidad, cuya altura habrá de modificarse para adaptarlas a la necesidad de edificación bajo las mismas, con objeto de cumplir las distancias mínimas exigidas en el Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión.

#### 15. Situaciones especiales.

Las normas previstas en esta zona industrial podrán reajustarse por el ayuntamiento a las necesidades de cada caso si las circunstancias especiales así lo demandasen.

#### Artículo 12.62. Otros usos permitidos.

1. Se permite el uso comercial y el recreativo (discotecas, salones de bodas etc.) en todas sus categorías, así como el uso de garajes con las restricciones impuestas en estas Normas. Se tolerará un máximo de una vivienda por instalación para el personal de vigilancia, exclusivamente en aquellos casos que resulte necesario.

Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 10.132 de Compatibilidad de usos de la presente Normativa (ver tabla)

2. Se tolerará un máximo de una vivienda por instalación para el personal de vigilancia, exclusivamente en aquellos casos que resulte necesario.

3. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas y, de acuerdo con las presentes Normas.

4. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unido a la industria establecida.

5. Según Modificación 18/11/2014 se permitirá el uso deportivo en todas sus categorías

6. Se permite el uso centro terciario atendiendo a los artículos de la presente normativa dentro del apartado «CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN CENTROS TERCARIOS.»

#### CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL BAJO (I.B.)

##### Artículo 12.63. Uso dominante y Categorías.

1. Los usos permitidos en esta zona son las categorías 1º, 2º y 3º del uso global industrial.

##### Artículo 12.64. Tipos de Edificación y Parcela Mínima.

1. Tipo de edificación industrial, los usos pormenorizados según tabla usos de las presentes Normas.

2. En todo caso se establece como parcela mínima indivisible la de superficie equivalente a 150 m.

##### Artículo 12.65. Ocupación de la parcela.

La ocupación de la parcela con uso industrial será del 100%, respetándose las condiciones de retranqueos, separaciones y edificabilidades señaladas en las presentes Normas.

##### Artículo 12.66. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima vendrá determinada por los parámetros de la ocupación y número máximo de plantas.

2. Para el cómputo de dicha edificabilidad no se tendrán en cuenta la 1ª planta de sótano o semisótano que cumplan las condiciones expresadas en las presentes Ordenanzas. Tampoco computarán las construcciones accesorias que necesita una industria o actividad para su funcionamiento, tales como chimeneas, depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, etc.

##### Artículo 12.67. Medianerías.

Las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción (como paneles prefabricados de hormigón).

##### Artículo 12.68. Alturas.

###### 1. Edificación en nave industrial.

La altura máxima permitida en edificación en nave industrial será de 8,00 m, pudiendo incrementarse hasta los 9,20 m cuando se justifique en base a la necesidad de instalaciones especiales para el desarrollo de la actividad.

La altura máxima se medirá desde la rasante de la acera en el punto medio de la parcela hasta el nivel de coronación de pilares.

La altura mínima libre de planta será de 2,6 metros.

###### 2. Edificación con forjados.

La altura máxima permitida en edificación con forjados será de 10.80 m.

El número máximo de plantas permitido será de 3 plantas

La altura mínima libre de planta será de 2,6 m.

##### Artículo 12.69. Vuelos.

1. No se permitirá, en ningún caso, la existencia de vuelos sobre los espacios destinados a viales públicos.

Artículo 12.70. Actividades y usos permitidos en el interior de las industrias.  
Las actividades y usos permitidos serán según la tabla de usos pormenorizados.

Artículo 12.71. Condiciones de estética e higiene.

1. El aspecto de las edificaciones a la vía pública o a patio interior corresponderá a la de obra acabada, quedando expresamente prohibida la fábrica en bruto y el empleo de materiales de aspecto contrario a esta condición.

2. Los rótulos, marquesinas u otros elementos adicionales colocados al exterior, deberán realizarse con materiales resistentes a la acción de la intemperie. Del buen aspecto de los mismos, y del de la construcción en general, serán responsables los titulares de las parcelas.

3. Los cerramientos provisionales de las parcelas se ejecutarán con fábrica, al menos, enfoscada y enalada, y de una altura entre 2,50 y 3,00 m. Queda expresamente prohibida la coronación de la misma con trozos de vidrio, o materiales similares. Sólo se permite la coronación con alambre de espino tendido horizontalmente y apoyado en postes metálicos. La misma condición cuenta para la coronación de las cercas de parcelas.

4. Hasta la construcción de las parcelas queda totalmente prohibido su uso como depósito de materiales putrescibles, vertederos, cultivos y cualquier otro contrario a una adecuada estética e higiene.

#### CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL ALMAZARA-GARCÍEZ

Artículo 12.72. Usos y condiciones.

- En las industrias con este uso pormenorizado solo estarán permitidas las instalaciones para la fabricación y elaboración de aceite y otros productos derivados de la aceituna, (según Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental) existentes y en activo a la entrada en vigor del presente PGOU.

- Su ubicación es exclusiva en el núcleo de Garcíez, por las características propias del mismo, estrechamente vinculado a la actividad del olivar, y solo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial, en el uso pormenorizado Almazara Garcíez.

- El Ayuntamiento será el responsable de velar por el cumplimiento de normativa sectorial vigente en materia de emisiones a la atmósfera, al agua y al suelo y otras incidencias ambientales que pudiera general dicha actividad.

- En dichas instalación sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad. Para la ampliación de las mismas será necesaria la tramitación del instrumento de prevención y control ambiental de aplicación para estas actividades en el momento de solicitud.

### CAPÍTULO III

#### La ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado

##### Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 12.73. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

00250681

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo: Áreas de Reparto se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso. El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS AREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDAD, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación. Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 12.74. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General, en coherencia con lo establecido por el Art. 14.3 de la LOUA, podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General, en coherencia con lo establecido por el Art. 15 de la LOUA, no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad, aprovechamiento, ni la densidad de viviendas resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores y en todo caso se cumplirá lo establecido por la LOUA.

6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

#### Sección 2.ª Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 12.75. Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondiente a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada del Plan General.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el artículo 10.6 del Título X de las Normas.

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

Artículo 12.76. Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo: Áreas de Reparto.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 12.77. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado se establece en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 12.78. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo: Áreas de Reparto, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

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

**Artículo 12.79. Fichas Particulares.**

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Títulos Décimo y cuanto les fuere de aplicación del Título Duodécimo.

**Artículo 12.80. Valor de las Determinaciones Particulares.**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.

b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos se ajustarán a la medición real, en caso de que ésta no coincida con la establecida en el presente Plan.

c. Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

d. Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

**Artículo 12.81. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.**

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes.

**Artículo 12.82. Condiciones Generales Previas para la Edificación.**

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, y en coherencia con lo establecido con el art. 55.1 de la LOUA, podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. 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.

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

3. 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.

4. 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.

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

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

**Artículo 12.83. Edificación Previa a la Condición de Solar.**

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.

b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

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

##### Artículo 12.84. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Los plazos en los cuales debe desarrollarse el planeamiento propuesto se han establecido en tres fases, cada una de ellas de 4 años.

3. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

##### Artículo 12.85. Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

## TÍTULO XIII

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

##### Artículo 13.1. Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Torredelcampo.

##### Artículo 13.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Torredelcampo, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. El Catálogo Urbanístico

**Artículo 13.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.**

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Torredelcampo los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Torredelcampo, 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 13.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.**

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Torredelcampo previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b. La inversión directa Municipal.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Torredelcampo.
- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Torredelcampo a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

**Artículo 13.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.**

Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia:

- a. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- b. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

**Artículo 13.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.**

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

**Artículo 13.7. Aplicación del Catálogo Urbanístico.**

1. El Catálogo Urbanístico que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

2. El Catálogo Urbanístico, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

Artículo 13.8. El Catálogo y las Declaraciones de Bienes de Interés Cultural.

1. En la documentación gráfica del presente Plan se recogen y singularizan los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados.

2. El Catálogo Urbanístico que complementa al presente Plan incluye los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados en el Municipio de Torredelcampo en el Nivel 1 de Protección Monumental.

3. La declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Catálogo Urbanístico complementario al mismo.

Artículo 13.9. Régimen de hallazgos casuales.

Según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, la aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente.

## CAPÍTULO II

### Normas de protección del patrimonio arquitectónico

#### Sección 1.ª Disposiciones Preliminares

Artículo 13.10. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Torredelcampo se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo Urbanístico que complementa este Plan General, así como su clasificación en seis niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

Artículo 13.11. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo Urbanístico que complementa este Plan General que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes.

2. En el supuesto de edificios o estructuras incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

#### Sección 2.ª Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 13.12. Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Catálogo Arquitectónico.

Artículo 13.13. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

Niveles de Protección Comunes a la mayoría de las Categorías Patrimoniales:  
Nivel 1A: Valor Monumental. Bienes de Interés Cultural y Bienes de Catalogación General  
Nivel 1B: Valor Monumental. Resto de elementos  
Nivel 2: Valor Singular  
Niveles de Protección específicos del Patrimonio Arqueológico:  
Nivel I: Valor Integral. (BIC)  
Nivel II: Otros elementos de Valor Integral

### Sección 3.ª Condiciones comunes a todos los niveles de protección

#### Artículo 13.14. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. En edificaciones incluidas en el Catálogo Urbanístico, no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas. Solo se podrán modificar parcelarios excepcionalmente si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones. Con carácter excepcional y siempre con informe previo favorable de la Administración Cultural competente, se podrán permitir operaciones de agregación o segregación, si quedará demostrado debidamente en la documentación presentada al efecto que dicha operación es necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del bien inmueble.

2. La documentación mínima a presentar para solicitar agregación o segregación de parcelas es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

a. Estudio histórico del inmueble. Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.

b. Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

c. Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

d. Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

e. Proyecto Básico de la edificación resultante de la operación con la definición de sus plantas, alzados y secciones.

#### Artículo 13.15. Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo Urbanístico prohibiesen o autorizasen algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, 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 adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

00250681

**Artículo 13.16. Condiciones de edificación.**

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo Urbanístico prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

3. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo Urbanístico serán de aplicación en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores, si bien podrán realizarse obras de reforma sobre edificios catalogados sin alcanzar la altura máxima si ésta se hubiera de materializar mediante remonte.

**Artículo 13.17. 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

**Sección 4.ª Nivel 1, Monumental****Artículo 13.18. Definición y Ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Monumental es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter monumental estos edificios constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de Torredelcampo. Reúnen requisitos para ser declarados o incoados como BIC, o para ser inscritos de manera específica en el Catálogo general del Patrimonio Andaluz.

2. El Valor Monumental se divide en dos categorías:

- B.I.C. Bienes de Interés Cultural, declarados o incoados,
- Inscritos o propuestos por el presente Plan en el CGPHA.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados respectivamente con las siglas «BIC.XX» en el Plano de Ordenación Estructural del Termino T:OE\_1. En las fichas correspondientes del catálogo se especifican las declaraciones de BIC existentes.

**Artículo 13.19. Condiciones particulares de edificación.**

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares o otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o de su entorno.

2. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas.

3. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los edificios incluidos en este nivel de protección, excepto las placas o rótulos de identificación del inmueble, así como las placas conmemorativas que honren al edificio o que lo describan y según las condiciones que se establecen en estas normas. En cualquier caso, la colocación de estos elementos requerirá autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, conforme al art. 33.3 de la Ley 14/2007 de PHA.

Asimismo, quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

#### Sección 5.ª Nivel 2, Singular

##### Artículo 13.20. Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Singular es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter singular estos edificios constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de Torredelcampo. Reúnen requisitos para ser inscritos de manera genérica en el Catálogo general del Patrimonio Andaluz.

2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como ARQ en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Catálogo Arquitectónico y los representados en las fichas correspondientes del catálogo.

##### Artículo 13.21. Condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los edificios incluidos en este nivel de protección, excepto las placas o rótulos de identificación del inmueble así como las placas conmemorativas que honren al edificio o que lo describan y según las condiciones que se establecen en estas normas. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

#### Sección 8.ª Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados

##### Artículo 13.22. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados así como todas las construcciones colindantes deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

#### Sección 11.ª Normas de Procedimiento

##### Artículo 13.23. Régimen de licencias en los BIC, propuestas de BIC y entornos.

1. En virtud de lo establecido en los artículos 113 y 23 de la LPHE, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural o a sus entornos, será necesario obtener autorización previa de los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio. 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 y Patrimonio.

00250681

Artículo 13.24. Régimen de licencias en los edificios catalogados.

1. El Ayuntamiento de Torredelcampo será competente para autorizar directamente las obras de edificación, exceptuando las que afecten a monumentos o Bienes de Interés Cultural declarados, así como los que estén comprendidos en sus respectivos entornos.

2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 13.25. Ruina y demolición en edificios Catalogados.

1. La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural se regirá por su legislación específica.

2. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.

3. Si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados, no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

Artículo 13.26. Demoliciones o provocación de ruina.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

## CAPÍTULO II

### Normas de protección del espacio urbano

#### Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano

Artículo 13.27. Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como Centro Tradicional de Torredelcampo así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del Centro Tradicional, que quedan recogidas en el Título Duodécimo de estas Normas Urbanísticas.

b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título Duodécimo como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Torredelcampo.

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 Centro Tradicional y del medio urbano en general.

00250681

Artículo 13.28. Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

#### Sección 2.<sup>a</sup> Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación

Artículo 13.29. Publicidad exterior.

La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del Centro Tradicional quedarán regulados por las siguientes normas:

1. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a. Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

b. Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

c. Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.

2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b. Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

c. No podrán ser luminosas.

3. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a. Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b. La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c. Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d. Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

a. Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5

metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

b. Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como Centro Tradicional:

a. La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.

b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

d. La publicidad acústica.

6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

a. Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm. en todo caso.

b. Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.

c. Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.

d. En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.

7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el periodo de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.

8. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.

9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

## TÍTULO XIV

### PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

###### Artículo 14.1. Cumplimiento de la normativa Ambiental.

1. El régimen de protecciones que se regula en este Capítulo deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental y de las determinaciones del planeamiento territorial sobre la protección de los recursos y prevención de riesgos que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa, con el objeto de regular la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en el documento de Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan.

4. Las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), los Planes de Sectorización, así como los Proyectos de Urbanización, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del PGOU con el grado de detalle y funciones propias de cada instrumento así como las medidas correctoras que contenga la Declaración Ambiental Estratégica del Plan General, sin perjuicio de lo establecido en las presentes normas.

00250681

5. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental. De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente. Asimismo se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa que las pueda sustituir. En el caso de coincidir dos normativas, se estará a lo dispuesto en la más restrictiva

Artículo 14.2. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

a) Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

b) Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen. Se incluirá también la dotación de agua no potable para otros usos.

c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

2. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/ suministro.

3. Se deberá establecer, dentro del plan de control y seguimiento del planeamiento, medidas de seguimiento en el proceso de desarrollo y ejecución de los distintos planes de desarrollo, que permitan evaluar el grado de consecución de los objetivos de impacto ambiental relacionados con la movilidad.

Artículo 14.3. Condiciones de Protección del medio ambiente.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Disposiciones generales.
- Gestión de residuos y vertidos.
- Calidad ambiental de los suelos.
- Contaminación lumínica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Régimen de zonificación acústica.
- Diseño medioambiental.
- Protección de los recursos naturales.
- Cambio Climático.

2. En todo caso será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o cualquier otra norma que la sustituya.

## CAPÍTULO II

### Calidad ambiental de los suelos

Artículo 14.4. Criterios y estándares de declaración de suelos contaminados.

1. Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por la que se establece

la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados; el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminantes del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

2. Dicha propuesta con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial.

#### Artículo 14.5. Definición de actividades potencialmente contaminantes.

Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros

#### Artículo 14.6. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

1. Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, deberán presentar un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente.

En el caso de que el instrumento de planeamiento por el que se desarrolle se encuentre sometido a algún procedimiento de prevención ambiental, se incorporará al mismo de forma ineludible.

2. A la vista de dicho informe, si procede el organismo ambiental competente podrá recabar informes complementarios más detallados que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.

3. Mientras el suelo esté sometido a investigación no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de la Delegación Territorial con competencia en medio ambiente. Si estos se hubieran iniciado, la Consejería competente en medio ambiente podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos.

4. En todo caso, no se podrá conceder licencia o autorización definitiva o provisional que suponga el comienzo a las obras o movimiento de tierras, hasta que el órgano ambiental haya realizado la evaluación del grado de contaminación y declarar, en su caso, la descontaminación del suelo.

5. Los suelos en los que se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante que debido a la regularización de la delimitación de suelo urbano efectuada

en el PGOU cambien su clasificación sin quedar incluidos en ninguna actuación urbanística deberán presentar el citado informe de situación de los suelos.

6. El contenido que debe tener el estudio de situación de suelos a presentar por los titulares de los terrenos afectados se ajustará a lo establecido en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, o cualquiera que lo sustituya.

7. Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005 modificado por la Orden PARA/1080/2017, de 2 de noviembre, están obligadas, de acuerdo con lo indicado en el decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a os suelos contaminados, a remitir a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de medio ambiente un informe de situación en los supuestos siguientes:

- Establecimiento: la persona física o jurídica titular de una nueva actividad potencialmente contaminante del suelo tendrá las siguientes obligaciones:

a) Con carácter previo al inicio de la actividad, dar de alta cada instalación mediante la comunicación de los datos al Inventario andaluz de suelos potencialmente contaminados regulado en el artículo 45 del Decreto.

b) Actualizar los datos comunicados al Inventario con la periodicidad marcada, en virtud de la clasificación de cada instalación tras la presentación de los datos referidos en el punto a).

- Ampliación (modificación sustancial o no en el plazo de un mes desde que se produzca).

- Cambio de titularidad (en el plazo de un mes desde que tenga lugar)

- Clausura de la actividad y con la periodicidad que reglamentariamente se determine.

En el caso de cese de actividad el informe a presentar será el Informe Histórico de Situación, regulado en el Decreto 18/2015.

#### Artículo 14.7. Vertidos gaseosos y calidad del aire.

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.

Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la citada normativa.

2. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.

3. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen gases, olores u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a implantar.

4. Las reordenaciones urbanísticas, las autorizaciones de actividades industriales y extractivas, las modificaciones de infraestructuras, etc. deberán controlar las emisiones de emisiones contaminantes y partículas, de modo que dichas actuaciones no supongan un incremento de los niveles legales de emisiones permitidos.

5. En la construcción, rehabilitación y demolición de los edificios se deberán cubrir las fachadas con lonas o dispositivos similares, por tal de evitar la generación de partículas.

6. A nivel doméstico, se desarrollarán medidas para reducir el consumo de combustibles, como por ejemplo: renovación de calderas y calentadores domésticos, la renovación de electrodomésticos, eficiencia energética en edificios, etc.

7. La mejora de la calidad del aire pasa por una mejora de la movilidad, por lo que se deberá tener en cuenta las medidas de prevención establecidas en el Plan de Movilidad Urbana (PMU). En la definición de un nuevo Plan de Movilidad Urbana o la revisión del actual Plan, deberá contemplar expresamente:

a. De qué manera se pretende reducir la huella de carbono derivada del tráfico rodado al ser uno de los impactos que más contribuyen a las emisiones de gases de efecto invernadero del municipio, así como la conflictividad existente definida en el actual Plan de Movilidad Urbana.

b. Cómo se pretenden integrar los nuevos desarrollos y reducir los puntos conflictivos de densidad de tráfico para reducir los impactos ambientales que generan, además de un plan de seguimiento y control.

c. De qué manera se pretende reducir el impacto de la huella de carbono derivada del tráfico rodado al ser uno de los impactos que más contribuyen a las emisiones de gases de efecto invernadero del municipio.

### CAPÍTULO III

#### Gestión de residuos y vertidos

##### Artículo 14.8. Disposiciones generales.

1. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje.

2. Con objeto de cumplir las obligaciones de planificación de las Entidades Locales sobre los residuos cuya gestión es de competencia municipal, indicadas en el PDTGRN P y Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el Ayuntamiento deberá elaborar y aprobar las siguientes Ordenanzas municipales:

- Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre prevención y gestión de residuos, a fin de regular la prevención y gestión de los mismos en el ámbito municipal o, en su caso, adaptar la existente a los contenidos indicados en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, en el plazo indicado en su disposición transitoria décima.

- Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre residuos de la construcción y demolición (RCDs), que regule la prevención, producción, posesión, transporte, gestión y destino de estos residuos en el ámbito territorial del término municipal, y que contemple la definición de una tasa para gestión de los RCDs de obra menor, así como la regulación de la fianza para las obras mayores que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA.

3. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:

a) Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.

b) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

4. Sólo podrá realizarse el vertido de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos legales y controlados habilitados para tal fin, que deberán situarse en Suelo no Urbanizable de acuerdo a las condiciones que para este tipo de suelo establezcan estas normas.

5. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas

6. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos doméstico o industrial a la red de alcantarillado.

7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.

8. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

#### Artículo 14.9. Gestión de Residuos de Construcción y demolición.

De las obligaciones que se imponen a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCD's (Residuos de Construcción y Demolición), y se excluyen a los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, ya que tienen la consideración de residuo urbano y estarán sujetos a los requisitos que establezca el Ayuntamiento de Torredelcampo, en sus respectivas ordenanzas municipales.

#### Artículo 14.10. Gestión de residuos peligrosos.

Las empresas que se instales y sean productoras de residuos peligroso deberán presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos deberán autorizarse. Todo ello según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el decreto 73/2012, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

#### Artículo 14.11. Vertidos Líquidos.

1. Los vertidos de aguas no podrán realizarse sin la pertinente autorización del Organismo de cuenca.

Las aguas residuales no podrán verter sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del effluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, canalizaciones, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la administración competente previo a la licencia municipal.

3. En el suelo urbano y urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En el caso de los núcleos secundarios, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

4. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas

previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.

5. Para los nuevos sectores con uso industrial se definirá la ordenanza de vertidos aplicable a los mismos, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias. Dependiendo de estas características será necesario prever una depuración propia de las aguas residuales generadas o bien sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante.

6. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de usos industriales u otros en que se estime necesario).

7. Respecto a las fosas sépticas (como instalaciones e carácter provisional hasta que no se disponga de la posibilidad de conexión a la red de saneamiento municipal), se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente y además a los siguientes extremos (siempre que no surjan mejores tecnologías disponibles al respecto):

a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de doscientos cincuenta (250) litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

b) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse 10 centímetros en el fondo para depósito de cienos y 20 centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

c) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

d) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y de 20 personas en las prefabricadas.

e) 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 centímetros de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 centímetros cuando se trate de hormigón en masa; 15 centímetros para hormigón armado «in situ» y 10 centímetros cuando se utilicen piezas de hormigón prefabricadas.

f) La fosa no podrá adosarse a los linderos de la parcela y estará situada en la parte más baja de la misma.

8. Durante la fase de construcción se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

9. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa.

## CAPÍTULO IV

### Contaminación lumínica

#### Artículo 14.12. Determinaciones.

- La presente normativa recoge las determinaciones de la legislación vigente en materia de contaminación lumínica, a saber, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por

el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). Todo ello sin perjuicio de que se estará a lo dispuesto en cualquier legislación que sustituya o desarrolle las anteriores.

- En presente plan incluye en la cartografía la zonificación lumínica del municipio de Torredelcampo, en la que se recogen e individualizan como E1 áreas oscuras, el monumento natural de la Bañizuela y el Humedal de Garcéz. Así mismo se recogen como E2 áreas que admiten flujo luminoso reducido, un área perimetral a los enclaves E1, para asegurar su protección y máxima oscuridad.

- Una vez se desarrolle reglamentariamente la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en relación a la zonificación lumínica, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, zonificará lumínicamente la totalidad del término municipal, con el fin de prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas nocturnos en general, promover el uso eficiente del alumbrado, sin perjuicio de la seguridad de las personas usuarias, reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente, en entornos naturales e interior de edificios residenciales y salvaguardar la calidad del cielo.

#### Artículo 14.13. Ámbito de Aplicación.

1. Según la GICA el régimen previsto en esta ley para la contaminación lumínica será de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Queda excluido del ámbito de aplicación de esta ley el alumbrado propio de las actividades portuarias, aeroportuarias y ferroviarias que se desarrollen en dichas instalaciones, el de los medios de transporte de tracción por cable, el de las instalaciones militares, el de los vehículos de motor, el de la señalización de costas y señales marítimas y, en general, el alumbrado de instalaciones que, por su regulación específica, requieran de unas especiales medidas de iluminación por motivos de seguridad.

También se considera excluida del ámbito de aplicación de esta ley la luz producida por combustión en el marco de una actividad sometida a autorización administrativa o a otras formas de control administrativo, si no tiene finalidad de iluminación.

2. Según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, el Reglamento se aplicará a las instalaciones, de más de 1 kW de potencia instalada, incluidas en las instrucciones técnicas complementarias ITC-BT del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, siguientes:

- Las de alumbrado exterior, a las que se refiere la ITC-BT 09;
- Las de fuentes, objeto de la ITC-BT 31;
- Las de alumbrados festivos y navideños, contempladas en la ITC-BT 34.
- A los efectos de este reglamento, se consideran los siguientes tipos de alumbrado:
  - Vial (funcional y ambiental).
  - Específico.
  - Ornamental.
  - Vigilancia y seguridad nocturna.
  - Señales y anuncios luminosos.
  - Festivo y navideño.
- Este reglamento se aplicará:
  - A las nuevas instalaciones, a sus modificaciones y ampliaciones.
  - A las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, cuando, mediante un estudio de eficiencia energética, la Administración Pública competente lo considere necesario.

· A las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, que sean objeto de modificaciones de importancia y a sus ampliaciones, entendiéndose por modificación de importancia aquella que afecte a más del 50% de la potencia o luminarias instaladas.

- Se excluyen de la aplicación de este reglamento las instalaciones y equipos de uso exclusivo en minas, usos militares, regulación de tráfico, balizas, faros, señales marítimas, aeropuertos y otras instalaciones y equipos que estuvieran sujetos a reglamentación específica.

#### Artículo 14.14. Zonificación.

1. La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental determina que para el establecimiento de niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, se distinguen los siguientes tipos de áreas lumínicas, cuyas características y limitaciones de parámetros luminotécnicos se establecerán reglamentariamente:

E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:

1º. Zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial.

2º. Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.

E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido: terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables, no incluidos en la zona E1.

E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

1º. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.

2º. Zonas industriales.

3º. Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.

4º. Sistema general de espacios libres.

E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

1º. Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.

2º. Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

2. El RDEE recoge en la IT-EA-03 «Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta», la necesidad de zonificar el territorio según el grado de protección que se requiera, acorde al uso del suelo, como se muestra en la siguiente tabla.

CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS	DESCRIPCIÓN
E1	ÁREAS CON ENTORNOS O PAISAJES OSCUROS: Observatorios astronómicos de categoría internacional, parques nacionales, espacios de interés natural, áreas de protección especial (red natura, zonas de protección de aves, etc.), donde las carreteras están sin iluminar.
E2	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD BAJA: Zonas periurbanas o extrarradios de las ciudades, suelos no urbanizables, áreas rurales y sectores generalmente situados fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales, donde las carreteras están iluminadas.
E3	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD MEDIA: Zonas urbanas residenciales, donde las calzadas (vías de tráfico rodado y aceras) están iluminadas.
E4	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD ALTA: Centros urbanos, zonas residenciales, sectores comerciales y de ocio, con elevada actividad durante la franja horaria nocturna.

#### Artículo 14.15. Competencias y criterios adicionales para la zonificación.

1. La Consejería competente en materia de medio ambiente, oídos los ayuntamientos afectados, establecerá las zonas correspondientes al área lumínica E1 y los puntos de

referencia. Con el fin de proteger las áreas oscuras, la zonificación colindante a una zona E1 sólo podrá tener clasificación E2.

2. Los municipios establecerán el resto de áreas lumínicas dentro de su término municipal en atención al uso predominante del suelo. Así mismo, podrán definir una clasificación del territorio propia siempre que respeten las características y limitaciones establecidas reglamentariamente para las áreas lumínicas previstas en el artículo 63 de esta ley.

3. Reglamentariamente se establecerán las características y el procedimiento de declaración de las áreas lumínicas y puntos de referencia y los plazos para revisar la zonificación, así como los criterios para la consideración de la densidad de edificación como alta, media o baja y la determinación del horario nocturno.

4. Las zonas E1 de máxima protección de Andalucía se aprobaron por Resolución de 25 de enero de 2012 de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental. El procedimiento para la aprobación del resto de zonas lumínicas, según la Ley GICA, ha de desarrollarse reglamentariamente. Por tanto, hasta la aprobación del nuevo reglamento, los Ayuntamientos no tienen la obligación de zonificar sus términos municipales. No obstante, aquellos municipios que decidan optar por la preservación del cielo nocturno, como patrimonio natural, fomentando así su explotación como recurso cultural, económico y científico, pueden definir las zonas lumínicas de su competencia de forma voluntaria, aplicando los criterios recogidos en dicha ley. En cuanto a los ayuntamientos que ya disponen de zonificación lumínica aprobada, ésta sigue estando vigente.

#### Artículo 14.16. Zonificación lumínica de Torredelcampo

1. En el presente plan se establecen dos zonas como E1 áreas oscuras, el monumento natural «Bosque de la Bañizuela» y la Laguna de Garciez.

2. Entorno a estas áreas oscuras se establece una zona de protección determinada como E2 área que admiten flujo luminoso reducido.

3. En relación al tipo de lámpara, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el presente Reglamento.

En zonas E1 y E2 colindantes con E1 las lámparas deben evitar en lo posible la emisión en la banda de longitudes de onda corta del espectro visible, concentrando la luz mayoritariamente en longitudes de onda superiores a 525 nm. La distribución espectral de la luz emitida por las lámparas ha de ser tal que la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 440 nm sea inferior al 15% de su radiancia total. En el caso de emplearse leds, la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 500 nm será inferior al 15% de su radiancia total. Si es superior, deberán aplicarse filtros para cumplir los límites anteriores. Cuando el uso de la zona iluminada no requiera un alto grado de reproducción cromática y cuando las características técnicas lo permitan, se optará por lámparas monocromáticas o cuasi monocromáticas.

4. En zonas clasificadas como E1 y E2, el alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno.

5. En estas áreas se deberán cumplir con las determinaciones, en función de su zonificación, recogidas tanto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

#### Artículo 14.17. Restricciones de uso

1. Según la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental no se permiten con carácter general:

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

- La iluminación de playas y costas, a excepción de aquellas integradas, física y funcionalmente, en los núcleos de población.
- El uso de luminarias no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

- La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

2. Las restricciones establecidas en el apartado anterior se podrán excepcionar en los siguientes supuestos:

- Por motivos de seguridad ciudadana.
- Para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.
- Para eventos de carácter temporal con especial interés social, cultural o deportivo.
- Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.
- Para otros usos del alumbrado de especial interés.

#### Artículo 14.18. Actividades con Instalaciones de alumbrado exterior

La Administración competente exigirá el cumplimiento de los requerimientos, establecidos tanto en la Ley GICA, como en el RDEE, a las nuevas actividades que se pongan en marcha.

#### Artículo 14.19. Parámetros luminotécnicos de obligado cumplimiento

Se establecen las siguientes restricciones:

-Se limitarán las emisiones luminosas hacia el cielo en las instalaciones de alumbrado exterior, con excepción de las de alumbrado festivo y navideño.

-La luminosidad del cielo producida por las instalaciones de alumbrado exterior depende del flujo hemisférico superior instalado y es directamente proporcional a la superficie iluminada y a su nivel de iluminancia, e inversamente proporcional a los factores de utilización y mantenimiento de la instalación.

-Para reducir las emisiones hacia el cielo tanto directas, como las reflejadas por las superficies iluminadas, la instalación de las luminarias deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Se iluminará solamente la superficie que se quiere dotar de alumbrado.
- Los niveles de iluminación no deberán superar los valores máximos establecidos en la ITC-EA-02.
- El factor de utilización y el factor de mantenimiento de la instalación satisfarán los valores mínimos establecidos en la ITC-EA-04.

En la mencionada ITC-EA-02, se establecen valores de iluminación de referencia para los distintos tipos de alumbrados recogidos en el ámbito de aplicación de la norma, que no pueden ser superados, en ningún caso, en más de un 20%.

Cabe destacar los siguientes casos:

- Los niveles máximos para alumbrado vial dependen de la clasificación del tipo de vía y de la clase de alumbrado.
- Los límites del alumbrado ornamental se establecen en función de la naturaleza de los materiales de la superficie a iluminar.
- En relación al alumbrado de señales y anuncios luminosos, se estipulan los siguientes valores máximos de luminancia (cd/m<sup>2</sup>):

Superficie (m <sup>2</sup> )	Luminancia Máxima (cd/ m <sup>2</sup> )
S ≤ 0,5	1.000
0,5 < S ≤ 2	800
2 < S ≤ 10	600
S > 10	400

- Sistemas de regulación. Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones de alumbrado vial, alumbrado específico, alumbrado ornamental y alumbrado de señales y anuncios luminosos, con potencia instalada superior a 5 kW salvo que, por razones de seguridad, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación. Cuando se reduzca el nivel de iluminación, es decir, se varíe la clase de alumbrado a una hora determinada, deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia/iluminancia y deslumbramiento establecidos en la Instrucción ITC-EA-02.

- Iluminación con proyectores.

En la ITC-EA-04, se regula la iluminación con proyectores.

Iluminación de superficies horizontales:

· Se emplearán preferentemente proyectores del tipo asimétrico con objeto de controlar la luz emitida hacia el hemisferio superior.

· El ángulo de inclinación en el emplazamiento, que corresponde al valor de  $I_{m\acute{a}x}/2$  situado por encima de la intensidad máxima ( $I_{m\acute{a}x}$ ) emitida por el proyector, será inferior a 70° respecto a la vertical. Es decir, que la inclinación de la intensidad máxima ( $I_{m\acute{a}x}$ ) debe ser inferior a:

60° para un proyector cuyo semiángulo de apertura por encima de la  $I_{m\acute{a}x}$  sea de 10°.

65° para un proyector cuyo semiángulo de apertura por encima de la  $I_{m\acute{a}x}$  sea de 5°.

No obstante, en todo caso, el ángulo de inclinación correspondiente a la intensidad máxima ( $I_{m\acute{a}x}$ ) será inferior a 70° respecto a la vertical.

· La intensidad en ángulos superiores a 85° emitida por el proyector, se limitará a 50 cd/klm como máximo.

En iluminación de superficies verticales, como por ejemplo, la ornamental de fachadas y monumentos, siempre que resulte factible, deberán cumplirse los siguientes aspectos:

· Con objeto de controlar la luz, se emplearán preferentemente proyectores del tipo asimétrico o que dispongan del apantallamiento preciso.

· La iluminación deberá realizarse preferentemente en sentido descendente, es decir, de arriba hacia abajo.

#### Artículo 14.20. Parámetros Luminotécnicos Vinculados a la Zonificación Lumínica

1. Los niveles de los parámetros luminotécnicos recogidos en este epígrafe serán de aplicación cuando el ayuntamiento defina las zonas lumínicas de su competencia.

2. El flujo hemisférico superior instalado FHSinst o emisión directa de las luminarias a implantar en cada zona E1, E2, E3 y E4, no superará los límites establecidos en la siguiente tabla.

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHSINST
E1	≤ 1%
E2	≤ 5%
E3	≤ 15%
E4	≤ 25%

3. En la ITC-EA-03, se establece la siguiente restricción para las lámparas:

En la Zona E1 se utilizarán lámparas de vapor de sodio. Cuando no resulte posible utilizar dichas lámparas, se procederá a filtrar la radiación de longitudes de onda inferiores a 440 nm.

00250681

4. Intrusión lumínica: En función de la clasificación de zonas (E1, E2, E3 y E4) la luz molesta procedente de las instalaciones de alumbrado exterior, se limitará a los valores indicados en la tabla.

Parámetros luminotécnicos	Valores máximos			
	Observatorios astronómicos y parques naturales E1	Zonas periurbanas y áreas rurales E2	Zonas urbanas residenciales E3	Centros urbanos comerciales E4
Iluminancia vertical (Ev)	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
Intensidad luminosa emitida por las luminarias (I)	2.500 cd	7.500 cd	10.000 cd	25.000 cd
Luminancia media de las fachadas (Lm)	5 cd/m <sup>2</sup>	5 cd/m <sup>2</sup>	10 cd/m <sup>2</sup>	25 cd/m <sup>2</sup>
Luminancia máxima de las fachadas (Lmax)	10 cd/m <sup>2</sup>	10 cd/m <sup>2</sup>	60 cd/m <sup>2</sup>	150 cd/m <sup>2</sup>
Luminancia máxima de señales y anuncios luminosos (Lmáx)	50 cd/m <sup>2</sup>	400 cd/m <sup>2</sup>	800 cd/m <sup>2</sup>	1.000 cd/m <sup>2</sup>
Incremento de umbral de contraste (TI)	Clase de Alumbrado			
	Sin iluminación	ME 5	ME3 / ME4	ME1 / ME2
	TI = 15% para adaptación a L = 0,1 cd/m <sup>2</sup>	TI = 15% para adaptación a L = 1 cd/m <sup>2</sup>	TI = 15% para adaptación a L = 2 cd/m <sup>2</sup>	TI = 15% para adaptación a L = 5 cd/m <sup>2</sup>

Descripción de los parámetros:

- Iluminancia vertical (EV) en ventanas.
- Luminancia (L) de las luminarias medida como Intensidad luminosa (I) emitida por cada luminaria en la dirección potencial de la molestia.
- Luminancia media (Lm) de las superficies de los paramentos de los edificios que como consecuencia de una iluminación excesiva pueda producir molestias.
- Luminancia máxima (Lmax) de señales y anuncios luminosos.
- Incremento umbral de contraste (TI) que expresa la limitación del deslumbramiento perturbador o incapacitivo en las vías de tráfico rodado producido por instalaciones de alumbrado distintas de las de viales. Dicho incremento constituye la medida por la que se cuantifica la pérdida de visión causada por dicho deslumbramiento. El TI producido por el alumbrado vial está limitado por la ITC-EA-02.

## CAPÍTULO V

### Contaminación acústica y vibratoria

Artículo 14.21. Prevención contra el ruido.

1. El Plan General incorpora en las presentes Normas el Régimen de la Zonificación Acústica del Municipio de Torredelcampo y en los planos de Ordenación General los correspondientes a la cartografía acústica con delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable.

La delimitación y régimen aplicable se basa en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el 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.

2. Ordenanzas Municipales.

Conforme a lo establecido en el artículo 4.2 del 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, el Ayuntamiento deberá aprobar ordenanzas de protección contra la contaminación acústica que se ajusten al citado Decreto. Dicha ordenanza de protección acústica se debe realizar de tal forma que contemple todas las medidas preventivas establecidas en el estudio acústico aportado en el Estudio Ambiental Estratégico así como el procedimiento establecido de suspensión provisional de los objetivos de calidad acústica para el sector del ferial incluido dentro del ZC3.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

5. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos del municipio tal como establece la normativa vigente en materia acústica.

6. Se tendrá en cuenta la zonificación del municipio en Áreas Acústicas tal y como se establece en el Título XIV de estas Normas y en la cartografía acústica del Plan. En cada Área Acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos según la tabla IV del Decreto 6/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

8. Deberá considerarse la compatibilidad acústica con usos colindantes a la hora de nuevos desarrollos.

9. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar, debiendo respetar los objetivos de calidad acústica establecidos para cada Área Acústica o por el Mapa de Ruidos Municipal.

10. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

a) Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

b) En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales

**CAPÍTULO VI****Régimen de zonificación acústica****Artículo 14.22. Vigencia, revisión y modificación de la Zonificación Acústica.**

1. En la cartografía Acústica se delimitan las Áreas de Sensibilidad Acústica (ASA, en adelante) y se establece la Zonificación Acústica General del Municipio de Torredelcampo, que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, así como algunos ámbitos del Suelo No Urbanizable en el PGOU en vigor. La delimitación se ha basado en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el 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.

2. La delimitación de las ASA estará en vigor mientras lo esté el PGOU actual o se proceda a una Revisión de dicha delimitación. La delimitación de las ASA se revisará de manera periódica con un intervalo máximo de 10 años desde su aprobación por el Ayuntamiento de Torredelcampo.

3. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de su ámbito de actuación. La delimitación en ASA de sus respectivos ámbitos de actuación recogerá la establecida en la Zonificación Acústica General del Municipio de Torredelcampo, con las salvedades que se señalan en este y en el siguiente artículo.

4. Las innovaciones del planeamiento general que contengan cambios en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en su correspondiente ámbito territorial.

**Artículo 14.23. Planeamiento urbanístico de desarrollo y zonificación acústica.**

1. Igualmente, se formalizará la oportuna delimitación de las ASA dentro de su ámbito de actuación cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se definan los usos pormenorizados del suelo. Dichos planes contarán con una cartografía acústica específica que, aunque introduciendo las modificaciones propias de su mayor nivel de concreción, guardará las continuidades cartográficas pertinentes con la Zonificación Acústica General del Municipio de Torredelcampo.

2. El planeamiento de desarrollo incluirá, así mismo, una cartografía con la Zonificación Acústica Pormenorizada en la que se delimite aquellas zonas, incluidas en una ASA donde coexistan usos compatibles pero distintos al predominante y con unos objetivos de calidad acústica (OCA, en adelante) en el interior y exterior de las edificaciones diferentes a los de la ASA en la que se insertan. Será obligatorio incluir un Estudio Acústico en los instrumentos de desarrollo en su ordenación pormenorizada cuando se incorporen usos compatibles en los que se produzcan diferencias de más de 5 dBA entre los objetivos de calidad acústica de las áreas de sensibilidad acústica que se definan, y sus colindantes.

3. El planeamiento de desarrollo contemplará, para los usos más sensibles que el predominante y para los usos menos sensibles que este, medidas adicionales para garantizar el cumplimiento de los OCA en el interior de las edificaciones. Dichas medidas pueden consistir en la separación espacial entre usos, evitando la colindancia, la exigencia de un aislamiento mayor, la reducción de la velocidad del tráfico motorizado o su eliminación en determinadas vías, u otras medidas con fines similares.

4. Caso de que una figura de planeamiento afecte a una Zona de Conflicto identificada en la cartografía acústica, dicho instrumento llevará a cabo las medidas pertinentes para garantizar que se alcance el cumplimiento de los OCA y que no se superan en todo caso los OCA en el interior y exterior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

00250681

Artículo 14.24. Caracterización y Tipos de Áreas de Sensibilidad Acústica.

1. Cada ASA es una porción del territorio municipal que comparte idénticos objetivos de calidad acústica en el exterior de los edificios. Así, la representación gráfica de las ASA da lugar a la cartografía de los OCA y es un instrumento que facilita la aplicación de los valores límites de emisión e inmisión.

2. Los Tipos de áreas acústicas y los índices de ruido asociados que se utilizan en la cartografía acústica de Torredelcampo se expresan en la siguiente tabla, diferenciando entre área urbana existente (considerando como tales las definidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre) y nuevas áreas urbanizadas:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO Existente / Nueva área		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65/60	65/60	55/50
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75/70	75/70	65/60
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73/68	73/68	63/58
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	70/65	70/65	65/60
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica	60/55	60/55	50/45
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.	En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos		
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente		

4. El Ayuntamiento de Torredelcampo, y otras Administraciones competentes, podrá autorizar las medidas necesarias que dejen en suspenso temporalmente el cumplimiento de los OCA de aplicación en determinadas ASA, a petición de los titulares de los emisores acústicos, por razones debidamente justificadas y siempre que se demuestre que las mejores técnicas disponibles no permiten el cumplimiento de los objetivos.

5. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de rebasar temporal y ocasionalmente los objetivos de calidad acústica, cuando sea necesario en situaciones de emergencia o como consecuencia de la prestación de servicios de prevención y extinción de incendios, sanitarios o de seguridad u otros de naturaleza análoga.

6. Previa valoración de la incidencia acústica, el Ayuntamiento de Torredelcampo podrá autorizar, con carácter extraordinario, determinadas manifestaciones populares de índole oficial, cultural o religioso, como las ferias y fiestas patronales o locales, o determinados espacios dedicados al ocio, en los que se puedan superar los objetivos de calidad acústica.

**Artículo 14.25. Valoración del Cumplimiento de los OCA.**

1. Las valoraciones del cumplimiento de los OCA se acometerán conforme al procedimiento establecido en la Instrucción Técnica 2, del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados cumplan en un periodo de un año, las siguientes condiciones:

a) Ningún valor supera los valores fijados en la tabla del artículo 14.3 del presente Título.

b) El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la tabla del artículo 14.3. del presente Título.

2. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 2 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del municipio de Torredelcampo se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las Zonas de Conflicto incluidas en áreas urbanizadas existentes.

3. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 4 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del municipio de Torredelcampo se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las áreas urbanizadas existentes no afectadas por Zonas de Conflicto.

**Artículo 14.26. Zonas de Protección Acústica Especial**

1. Las ASA en las que se incumplan los OCA, aun observándose por los emisores acústicos los valores límites aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial por el Ayuntamiento de Torredelcampo.

2. Desaparecidas las causas que provocaron la declaración, el Ayuntamiento de Torredelcampo declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

**Artículo 14.27. El Ayuntamiento de Torredelcampo elaborará Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción en aquellas áreas donde se compruebe el incumplimiento de los OCA.**

1. Los Mapas singulares tendrán entre otros los siguientes objetivos:

a. Permitir la evaluación global de la exposición a la contaminación acústica de una determinada zona.

b. Permitir la realización de predicciones globales para dicha zona.

c. Posibilitar la adopción de planes de acción en materia de contaminación acústica y en general de las medidas correctoras adecuadas.

2. Dichos mapas deberán contener la siguiente información:

a. Valor de los índices acústicos existentes o previstos en cada una de las ASA afectadas.

b. Valores límites y objetivos de calidad acústica aplicables a dichas áreas.

c. Superación o no, por los valores existentes, de los índices acústicos de los valores límites aplicables y cumplimiento o no de los objetivos aplicables de calidad acústica.

d. Número estimado de personas, de viviendas, de centros docentes y de hospitales expuestos.

3. Los mapas singulares de ruido deberán aprobarse, previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, y habrán de revisarse y, en su caso, modificarse, cada cinco años a partir de su fecha de aprobación.

**Artículo 14.28. Planes de Acción.**

1. El Ayuntamiento de Torredelcampo previo trámite de información pública por un período mínimo de un mes, deberán elaborar planes de acción en materia de contaminación acústica correspondientes a los ámbitos territoriales de los mapas singulares.

2. Los planes de acción en materia de contaminación acústica tendrán, entre otros, los siguientes objetivos:

- a. Afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en la correspondiente área o áreas de sensibilidad acústica.
- b. Determinar las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límites de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- c. Proteger las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto así definidas en el artículo 3.q y r de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

3. El contenido mínimo de los planes de acción en materia de contaminación acústica deberá precisar las actuaciones a realizar durante un periodo de cinco años para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el apartado anterior.

- a. En caso de necesidad, el plan podrá incorporar la declaración de zonas de protección acústica especial.

#### Artículo 14.29. Zonas de Situación Acústica Especial.

1. Si las medidas correctoras incluidas en los Planes de Acción que se desarrollen en una zona de protección acústica especial no pudieran evitar el incumplimiento de los OCA, el Ayuntamiento de Torredelcampo declarará el área acústica en cuestión como zona de situación acústica especial. En dicha zona se aplicarán medidas correctoras específicas dirigidas a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los OCA correspondientes al espacio interior.

#### Artículo 14.30. Artículo 14.24 Zonificación Acústica y Edificaciones.

1. No podrán 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 objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes ASA, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los OCA en el espacio interior que les sean aplicables.

2. El Ayuntamiento de Torredelcampo, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrá conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los OCA en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

#### Artículo 14.31. Emisores acústicos y zonas de conflicto.

1. Conforme a la Ley 37/2003 del Ruido, los emisores acústicos se clasifican en:

- a. Vehículos automóviles.
- b. Ferrocarriles.
- c. Aeronaves.
- d. Infraestructuras viarias.
- e. Infraestructuras ferroviarias.
- f. Infraestructuras aeroportuarias.
- g. Maquinaria y equipos.
- h. Obras de construcción de edificios y de ingeniería civil.
- i. Actividades industriales.
- j. Actividades comerciales.
- k. Actividades deportivo-recreativas y de ocio.
- l. Infraestructuras portuarias.

2. Los titulares de emisores acústicos, cualquiera que sea su naturaleza, están obligados a respetar los correspondientes valores límite que les afecten y, en especial, los OCA de las ASA en las que se incluyan.

3. El Ayuntamiento de Torredelcampo aplicará, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en la normativa acústica en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable.

4. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Torredelcampo se asegurará de que:

a. Se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiendo como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.

b. No se supere ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.

5. El contenido de las autorizaciones, licencias u otras figuras de intervención aludidas en los apartados precedentes podrá revisarse por el Ayuntamiento de Torredelcampo, sin que la revisión entrañe derecho indemnizatorio alguno, entre otros supuestos a efectos de adaptarlas a las reducciones de los valores límite de emisión o de inmisión aplicables en función de la ASA donde se ubiquen.

6. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por el Ayuntamiento de Torredelcampo, si se incumple lo previsto en la normativa acústica o se supera los OCA en el interior de los edificios susceptibles de ser afectados por el emisor acústico.

7. En las Zonas de Conflicto la correspondiente autorización, licencia o figura similar estará sujeta a la aplicación de un sistema de autocontrol de las emisiones acústicas debiendo los titulares de los correspondientes emisores acústicos informar acerca de aquél y de los resultados de su aplicación al Ayuntamiento de Torredelcampo. Dicho sistema debe informar de manera remota y en continuo al órgano que el Ayuntamiento de Torredelcampo designe para su seguimiento.

8. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, previo al otorgamiento de licencias de edificación, deberá procederse a la realización de Estudios para la determinación de los niveles sonoros esperables, disponiendo de los medios de protección acústica o estableciendo limitaciones en la edificación para no superar los umbrales de ruido establecidos en la legislación

## CAPÍTULO VII

### Diseño medioambiental

Artículo 14.32. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

d) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.

00250681

- f) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- g) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- h) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

**Artículo 14.33. Acondicionamiento térmico pasivo.**

Todo edificio de nueva construcción o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible, mediante la combinación adecuada de:

- a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a 1 m<sup>2</sup>.
- c) El acceso directo desde el exterior a locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.
- d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los parámetros perimetrales del mismo, se diseñarán de acuerdo con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación y en estas normas.

**Artículo 14.34. Exigencias sobre el uso de materiales.**

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

**Artículo 14.35. Ahorro energético.**

1. A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones:

- a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente natural (solar), de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
- b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y recomendándose lámparas de bajo consumo.
- c) Energía solar: toda edificación nueva que no sea residencial unifamiliar incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior.
- d) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

e) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del fuel-oil.

Artículo 14.36. Mecanismos de ahorro de agua.

1. Para ahorrar agua, se introducirán medidas tales como griferías con aireadores de chorro o similares y doble accionamiento de cisternas o posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario.

2. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal mínimo de 9 litros por minuto o 5 atmósferas de presión.

3. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

Artículo 14.3.7 Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

## CAPÍTULO VIII

### Protección de los recursos naturales

Artículo 14.38. Protección de los recursos hídricos.

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas, el reglamento del dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior. Asimismo se establecen las siguientes medidas:

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.

3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento.

4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y

00250681

subterráneas. el tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

5. en todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

6. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción 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.

7. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de aquellos proyectos de urbanización que tengan por objeto la implantación o mejora de los servicios de abastecimiento de agua potable o de saneamiento de aguas residuales.

8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

9. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación.

10. Podrá autorizarse la extracción de áridos de los cauces y márgenes, siempre que en la zona no estuviera prohibido por estas normas y que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.

11. En aplicación de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

12. Respecto a la Protección de Aguas Subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

#### Artículo 14.39. Protección de los corredores ecológicos.

1. Los cauces fluviales y las vías pecuarias conforman una red territorial de capital importancia para el mantenimiento del equilibrio ecológico, fomento de la biodiversidad, intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Tendrán la consideración de corredores ecológicos a los efectos establecidos en las presentes Normas los siguientes:

Los cauces fluviales y tramos de vías pecuarias que forman una malla en el territorio.

2. Sin perjuicio de las normas particulares para cada categoría de suelo establecidas en estas normas, en los corredores ecológicos sólo se permitirán:

a) Los usos ligados a la actividad agraria.

b) Las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la recuperación, conservación y mejora de las márgenes de los cauces fluviales y su vegetación de ribera, o de borde en el caso de las vías pecuarias, que permitan su funcionalidad como corredores ecológicos.

- c) Los movimientos de tierra que no alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.
- d) Las actividades de ocio y recreativas.
- e) Las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas.
- f) Las infraestructuras lineales de interés público que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor.

#### Artículo 14.40. Protección de masas forestales.

Como norma general todos los terrenos de carácter forestal cualquiera que sea su tamaño o ubicación, incluidos aquellos terrenos que albergan vegetación forestal de origen natural o procedente de plantación o siembra situados en las riberas y sotos de los ríos y arroyos más importantes que atraviesan el término municipal, están sometidos a la aplicación de la legislación forestal. Y por tanto, para cualquier actuación que se realice en ellos será preceptivo y vinculante informe de la Delegación con competencias en medio ambiente (sólo se excluirán las tierra que sean claramente agrícolas).

1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan General, todas aquellas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, debiendo estar sometidas siempre, y entre otras, a lo establecido en la vigente Legislación Forestal.

2. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, únicamente podrá autorizarse si se garantiza:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies autóctonas y porte adecuados.

3. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la legislación ambiental vigente y sus reglamentos.

4. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

5. La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal.

En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

#### Artículo 14.41. Protección general de la vegetación.

1. En las áreas de protección especial, se considerarán especies protegidas y por tanto no susceptibles de tala, las masas de árboles y arbustos de especies propias y características de la zona, así como los ejemplares aislados bien conservados de especies arbóreas.

2. En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera las especies características de ribera. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán

preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.

3. Se considerarán igualmente especies protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

4. En el suelo agrícola se procurará el uso de arbustos o junciales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

5. Con carácter general, todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal, necesitarán la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

#### Artículo 14.42. Protección de la Fauna.

1. Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada así como a las migratorias.

2. En relación a los cercados y vallados, tanto en terrenos cinegéticos como en el resto del medio natural, se deberán cumplir las especificaciones técnicas recogidas en la legislación vigente sobre caza y flora y fauna, así como lo establecido en las presentes normas, en artículo 5.30.

Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

3. Se considerarán especies protegidas en el área, el conjunto de aves migratorias y/o polípagas que pueblan y/o visitan las zonas de matorral, masas de pináceas y riberas. Igualmente las aves visitadoras de acantilados así como las aves rapaces que anidan en los roquedos de la sierra. Se consideran como hábitat naturales de especies, los espacios protegidos integralmente y la categoría de protección especial de sierras.

4. En los pliegos técnicos de las obras se incluirá la obligatoriedad de protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación, y en su caso, la recogida previa de los nidos.

5. En relación a la protección de la avifauna con relación al riesgo de las líneas eléctricas de alta tensión, para todos los proyectos relativos a estas infraestructuras, serán de obligado cumplimiento el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión (BOJA 209) y el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión (BOE 222).

6. En relación a las obras de infraestructuras y para evitar afecciones sobre la fauna por las infraestructuras lineales debido al efecto barrera en el desplazamiento de anfibios, reptiles y mamíferos y para minimizar los casos de atropello, se recogerán las medidas establecidas en el manual COST 341 «COST 341-

La fragmentación del hábitat en relación con las infraestructuras del transporte en España» (Rosell,C, et al,2003, O.A. Parques Nacionales, M.º de Medio Ambiente), COST 341 «Fragmentación del hábitat causada por las infraestructuras de transporte, Fauna y Tráfico» (O.A. Parques Nacionales, Mº de Medio Ambiente) y «Manual europeo para

la identificación de conflictos y el diseño de soluciones» (Rosell, C, et al, 2005, O.A. Parques Nacionales, M.º de Medio Ambiente).

Artículo 14.43. Protección del Paisaje.

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

2. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación

Ambiental vigente.

3. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

4. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Regulatoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, estos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

5. Carteles publicitarios.

a) Se prohíbe la instalación de todo tipo de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, en todo el ámbito territorial clasificado como Suelo No Urbanizable, incluidos los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Igualmente queda prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

En ningún caso, se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos.

b) Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan General, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

c) La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.

6. Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el ámbito, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse en el suelo urbano o urbanizable deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.

7. Se prohíbe expresamente la utilización de parcelas rústicas, arcenes o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos rodados, pudiéndose habilitar para instalar las idóneas barreras físicas que se vieran necesarias tales como zanjas, hitos de piedra, mojones bajos, etc.

8. Se prohibirá cualquier actuación que por su ubicación, volumen, altura, efectos sonoros, materiales, colores, u otros efectos, pudiera impedir, dañar, o dificultar la perspectiva y contemplación de los elementos especialmente protegidos, tanto desde los recorridos naturales públicos y de servidumbre, como por el hecho de su asociación visual, en el caso de pretenderse situar dicha actuación en proximidad a aquellos elementos.

**Artículo 14.44. Protección del suelo.**

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía o en la legislación estatal sobre Evaluación de Impacto Ambiental, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.

2. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15%, superen los desniveles superiores a 3 metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup>, o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.

4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

5. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.

7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea o arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándolo sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

**CAPÍTULO IX****Prevención y protección contra incendios****Artículo 14.45. Protección contra incendios.****1. Prevención de incendios forestales.**

Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra

los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, de Prevención de Incendios Forestales (Modificado por el Decreto 160/2016 de 4 de octubre). En base a lo establecido en el citado Decreto, el término municipal de Torredelcampo está declarado parcialmente como Zona de Peligro, en concreto la zona del municipio situada al sur de la carretera A-316.

2. En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una franja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

El ámbito del Plan afecta a todos los terrenos forestales del término municipal entendiéndose por tales los definidos en el artículo 1 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.

3. En la nueva edificación o reforma de la existente deberá justificarse convenientemente el cumplimiento de las exigencias básicas de protección contra incendios, establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.

4. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa. 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.

5. Planes de Autoprotección.

En aplicación de los artículos 26, 32, 33 y Sección Cuarta, relativa a los Planes de Autoprotección de la Ley 5/1999, 29 de junio, así como los artículos 24 y 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Las empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings e instalaciones, o actividades ubicadas en Zona de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán elaborar el preceptivo Plan de autoprotección.

b) El Plan de Autoprotección será elaborado, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro.

c) Las medidas que deben contemplar los mismos serán:

- Construcción de un corta fuegos perimetral para aislar el núcleo, vivienda o instalación del terreno forestal próximo.

- Limpieza de viales, parcelas abandonadas y zonas con acumulación de combustible.

- La organización para la extinción de incendios incipientes.

- Instalación de hidrantes en zonas de especial riesgo.

- Información a los habitantes y usuarios sobre cómo prevenir incendios y actuar en caso de que se produzca.

6. Actuaciones urbanísticas sujetas a plan de autoprotección.

Debido a la afección de zona de peligro y zona de influencia forestal, los sectores de suelo urbano y urbanizable deberán tener un plan de autoprotección que minimice

el riesgo por incendios. Dicha condición vendrá expresada en la correspondiente ficha urbanística del sector.

7. Tramitación de los Planes de Autoprotección.

De acuerdo con el artículo 44 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, corresponde a las Entidades Locales la aprobación de los Planes de Autoprotección. El Plan de Autoprotección deberá ser presentado ante el Ayuntamiento y remitida copia del mismo, una vez diligenciada de entrada en el Ayuntamiento, a la delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Jaén, sin perjuicio de la colaboración que pueda prestar la Consejería competente en materia forestal. El plazo de presentación de este plan será de seis meses como máximo a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.

8. Especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal

Las nuevas instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales y las viviendas vinculadas a estas, así como las nuevas urbanizaciones y edificaciones para uso residencial, comercial, industrial o de servicios resultantes de la ejecución de planes de ordenación urbanística que afecten a zonas de monte o de influencia forestal, y que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana y resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal, deberán cumplir con las siguientes medidas:

a) A fin de disminuir o romper la continuidad de los combustibles forestales se deberá asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de 30 metros de ancho dentro de la misma propiedad, alrededor de la urbanización, edificación o instalación, medida desde el límite exterior de la edificación o instalación destinada a las personas, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada. Siempre que sea posible, esta faja deberá ser de, al menos, ocho veces la altura de la vegetación dominante.

b) En las zonas de alto riesgo (ZAR) de incendio declaradas por cada Comunidad Autónoma, será necesario adoptar medidas especiales de autoprotección pasiva de la edificación o instalación frente a posibles fuentes de ignición procedente de incendios forestales.

c) Las infraestructuras de servicio a las edificaciones o instalaciones incluidas en zonas de alto riesgo (ZAR) de incendio, tendrán, según lo establecido en el artículo 48.6 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, servidumbre de uso para su utilización por los servicios de prevención y extinción de incendios. A estos efectos las pistas que se realicen habrán de reunir las siguientes características:

– ancho de la vía: de cinco metros en viales con dirección en dos sentidos, y a tres metros en viales de sentido único. Se establecerá en estas vías la debida señalización de acuerdo con las normas de tráfico.

– radio mínimo de giro interior de las curvas: 5 metros.

– gálibo de seguridad de poda de árboles: 5 metros.

– pendiente de la vía: inferior al 12%, pudiendo llegar ocasionalmente al 20% como máximo.

– zonas de cambio de sentido para cada kilómetro de vía, debiendo ser de 200 metros cuadrados y 8 metros mínimo de largo.

d) Las urbanizaciones y edificaciones para uso industrial deberán disponer de una red perimetral de hidrantes según normativa específica o, al menos:

– diámetro de la conducción de 100 mm.

– caudal de 17 l/s.

– presión mínima de 1 bar.

e) En su defecto contará con tomas de agua (caudal de 12 l/s o de acuerdo con lo establecido reglamentariamente).

f) Todos los sistemas de defensa contra incendios deberán estar adecuadamente señalizados, de acuerdo con la normativa en vigor.

9. Especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las instalaciones de acampada.

Los lugares e instalaciones de acampada que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana y resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal, tendrán que cumplir, sin perjuicio de lo previsto para los de capacidad superior a 2.000 personas por la Norma Básica de Autoprotección de los Centros, establecimientos y dependencias dedicadas a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, con las especificaciones siguientes:

a) A fin de disminuir o romper la continuidad de los combustibles forestales se deberá asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de, al menos, 10 metros de ancho dentro de la misma propiedad, alrededor del camping, medida a partir del perímetro exterior del mismo. Esta faja podrá ser utilizada como vial interior y habrá de estar libre de vegetación seca y de depósitos de carburante; y con la masa arbórea aclarada.

b) Contar con un extintor convenientemente identificado de polvo antibrasa de seis kilogramos de capacidad por cada veinticinco parcelas, convenientemente señalado y ubicado en sitios visibles y de fácil acceso, de forma que ninguna parcela diste más de treinta metros de un extintor. Para lugares de acampada con una capacidad superior a doscientas cincuenta parcelas, se deberá disponer además de un extintor de carro de cincuenta kilogramos de capacidad.

c) Disponer de un plano del terreno colocado de forma visible en la recepción de las instalaciones y junto a cada extintor, señalizando los lugares donde se encuentran los demás extintores, las vías de evacuación y las salidas de emergencia.

d) La apertura de todas las puertas a utilizar en caso de incendio será de doble sentido o al menos en sentido de salida.

e) Las barbacoas fijas deberán estar situadas a una distancia mínima de quince metros de cualquier parcela, en zonas debidamente protegidas. Dichas barbacoas deberán cumplir la normativa vigente en materia de prevención de incendios forestales.

f) En caso de que existan depósitos de carburante, deberán situarse en un lugar debidamente protegido, habilitado al efecto, distante al menos 15 metros del área destinada a acampar.

g) En las zonas de alto riesgo (ZAR) de incendio, declaradas por cada comunidad autónoma, será necesario adoptar medidas especiales de autoprotección pasiva de las instalaciones frente a posibles fuentes de ignición procedente de incendios forestales.

h) Las infraestructuras de acceso a las instalaciones de acampada que se encuentren en zonas de alto riesgo (ZAR) de incendio, tendrán, según lo establecido en el artículo 48.6 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, servidumbre de uso para su utilización por los servicios de prevención y extinción de incendios, lo que habrá de garantizarse con una red de pistas que reúnan las siguientes características:

– ancho de la vía: de cinco metros en viales con dirección en dos sentidos, y a tres metros en viales de sentido único. Se establecerá en estas vías la debida señalización de acuerdo con las normas de tráfico

– radio mínimo de giro interior de las curvas: 5 metros

– gálibo de seguridad de poda de árboles: 5 metros

– pendiente de la vía: inferior al 12% (puntualmente al 20%)

– zonas de cambio de sentido por cada kilómetro de vía, debiendo ser de 200 metros cuadrados y 8 metros mínimo de largo.

i) Deberán disponer de manera perimetral de una red de hidrantes según normativa específica o, al menos:

– diámetro de la conducción de 100 mm

– caudal de 17 l/s

– presión mínima de 1 bar.

En su defecto contará con tomas de agua (caudal de 12 l/s o de acuerdo con lo establecido reglamentariamente).

j) Todos los sistemas de defensa contra incendios forestales han de estar convenientemente señalizados de acuerdo con la normativa en vigor.

k) Contar con una «hoja de instrucciones de seguridad» para casos de emergencia, conteniendo la información básica del plan de evacuación para los campistas, en tantos idiomas como sea necesario; donde se incluirá necesariamente un esquema de las vías de evacuación a seguir ante una emergencia. Esta información, se entregará a los campistas y deberá ser expuesta en la recepción del camping.

## CAPÍTULO X

### Cambio climático

Artículo 14.46. Medidas específicas contra el cambio climático.

1. Para luchar contra los previsibles impactos derivados del cambio climático se proponen una serie de medidas de adaptación y mitigación, inspiradas en las estrategias ambientales y los planes sectoriales elaborados por la Junta de Andalucía, dentro del marco del Plan Andaluz de Acción contra el clima, y adaptadas a las circunstancias del municipio de Torredelcampo.

#### 2. Medidas marco

- Elaborar un plan local de adaptación y mitigación al cambio climático basado en las condiciones específicas, considerando las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico, de todos los ámbitos que le sea de aplicación y se identifiquen cuáles son los mecanismos para su implementación. Se recomienda hacer una estimación de los costes de implementación y mantenimiento de las medidas.

- Fomentar la toma de conciencia ciudadana sobre los problemas del cambio climático mediante la realización de actividades y campañas de comunicación y formación asociadas a los procesos de planificación ambiental y urbanística.

- Fomentar la participación ciudadana en los planes locales de lucha contra el cambio climático y en los procesos de planificación urbanística y facilitar la incorporación de las iniciativas ciudadanas existentes en relación con el urbanismo y el cambio climático a los planes e intervenciones ambientales y urbanísticas en marcha.

#### 3. Medidas de adaptación y mitigación generales:

- Proteger y custodiar los ecosistemas naturales del entorno de los pueblos y ciudades, asegurando el mantenimiento de sus servicios ecosistémicos: establecer, a través del planeamiento urbano municipal, un alto grado de protección para las zonas naturales, agrícolas, verdes, etc., especialmente las más arboladas, para preservar la capacidad de sumidero de carbono de los ecosistemas naturales.

- Minimizar la antropización del suelo: promover un crecimiento urbano adecuado a las necesidades de la población, limitando el aumento innecesario de la ocupación del suelo.

- Fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

- Fomentar la densidad y la compacidad y evitar la dispersión urbana: proponer estructuras urbanas compactas mediante la definición de umbrales de densidad, para minimizar así el consumo de suelo, reducir las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un cierto nivel de actividades económicas de proximidad (comercio, actividades productivas)

- ENERGÍA: maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables

- AGUA: Reducir y optimizar el uso del agua en los pueblos y ciudades, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

- MATERIALES Y RESIDUOS: Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)

- Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

- Promover y ejecutar Planes de Movilidad Sostenible a la escala municipal, vinculándolos estrechamente al planeamiento municipal y poniéndolos en marcha mediante procesos de participación ciudadana para asegurar la implicación de todos los agentes públicos, privados y sociales relevantes.

- Crear las infraestructuras y condiciones necesarias para un transporte sostenible en los nuevos desarrollos urbanos, limitando estrictamente el espacio dedicado al automóvil y fomentando el desplazamiento a pie y en bicicleta mediante la creación de zonas peatonalizadas y de calmado de tráfico.

Estimular medidas de gestión de la movilidad para optimizar el uso del parque automovilístico estacionado y en circulación y promover la movilidad sostenible: políticas de aparcamiento y de regulación de la velocidad, políticas de regulación de la carga y descarga, sistemas de peaje urbano, sistemas tarifarios integrados, sistemas de préstamos de bicicletas, sistemas de carsharing (clubes de coches compartidos) y carpooling (gestión de viajes compartidos); sistemas de gestión inteligente; sistemas de señalética e información, etc.

- Promover un modelo de movilidad adaptado a las tramas históricas y los tejidos consolidados, otorgando prioridad al acceso y aparcamiento a los residentes y dimensionando el aparcamiento de rotación teniendo en cuenta el papel del casco en la estructura urbana.

- Fomentar la regeneración del tejido urbano existente: mantener y mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.

- Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación pormenorizada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreado, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.

- Utilizar cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (colores claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano (salvo en zonas muy frías) y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.

- Definir criterios constructivos para los cerramientos y elementos de urbanización, y evaluar su impacto sobre el efecto de isla de calor en el futuro.

- Establecer el espacio público como el eje del desarrollo de la ciudad, abandonando la concepción de que la ciudad debe desarrollarse en torno a sus redes viarias, y adaptando los espacios urbanos existentes y de nueva creación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.

- Reducir la impermeabilización de la superficie vial y de los espacios libres y fomentar su vegetación para favorecer la continuidad del ciclo del agua, incrementar el potencial del suelo urbano como sumidero de CO<sub>2</sub> y contribuir a la reducción del efecto isla de calor.
- Incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano en los pueblos y ciudades, creando una red de parques, huertos urbanos y zonas verdes conectada con el entorno periurbano y rural a través de corredores ecológicos, e insertando el verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

## FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

TUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE: ÁREA DE REFORMA INTERIOR SU4		CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC-ARI-R-SU4			
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>					
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	3298,00		
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	1,00		
Área de reparto:	AR-01	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	3.298,00		
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	0,00	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> /cuc):	3.298,00		
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> /cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	1,000		
Aprov. medio x Sup. sector (m <sup>2</sup> /cuc):	3.298,00	Ayto (10%):	329,80		
Nivel de Densidad:	Media	Aprov. subgrupo Propietarias (90%):	2.968,20		
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b>					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /cuc)
UR-LID		70,00	2.309,80	1,00	2.309,80
UR-LID VPO	VPO	30,00	988,40	1,00	988,40
Densidad de viviendas por hectárea:	30 - 50				Nº viviendas máximo: 35
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>		Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )		
Equipamientos		592,00	592,00		
Espacios Libres		395,00	395,00		
Total Dotaciones		987,00	987,00		
Nº Plazas de Aparcamiento		17	17		
Figura de Planeamiento:	Plan Especial de Reforma Interior	Fase:	1		
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta		
Sistema de actuación:	Compensación				
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>					
El objetivo de este ámbito es reordenar los usos de los edificios compuestos de viviendas, industria y estales mediante el sector de suelo urbano no consolidado.					
<b>OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>					
Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizará en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de estas en un plazo máximo de 3 años.					
El planeamiento de desarrollo podrá ajustar las tipologías previstas, así como fijar la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la ordenación finalmente establecida, mediante los correspondientes coeficientes de homogeneización.					
Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afectaciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 5, 9bis, 9ter, 14 y 14bis, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 845/1985, de 11 de Abril, y modificado por el Real Decreto 1280/2012, de 7 de Septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de Marzo y el Real Decreto 638/2011, de 9 de Diciembre).					



APROBACIÓN DEFINITIVA · EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO



Este instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos, con el número 8423. En Jaén, 1 de octubre de 2020.- El Delegado Territorial, Jesús Manuel Estrella Martínez.

00250681



SUBO BERRANO NO CONSOLIDADO

<b>NOMBRE:</b> ÁREA DE REFORMA INTERIOR SU4	<b>CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:</b> SUNC - ARI - R - SU4
---	--

**MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

El Plan especial deberá tener en cuenta las zonas de inundación, las cuales dejará libres. Será necesario informe del Organismo de cuenca previa a cualquier actuación.

Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico serán de aplicación en el sector según corresponda.

**AFECCIONES**

-Densidad Pública Hidráulica Arroyo del Juncal zonas de protección.

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

-Será de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título XIV de la CAPÍTULO VI Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación Zonificación acústica.

-Este sector se integra dentro del Área de Sensibilidad Acústica de tipo A residencial.



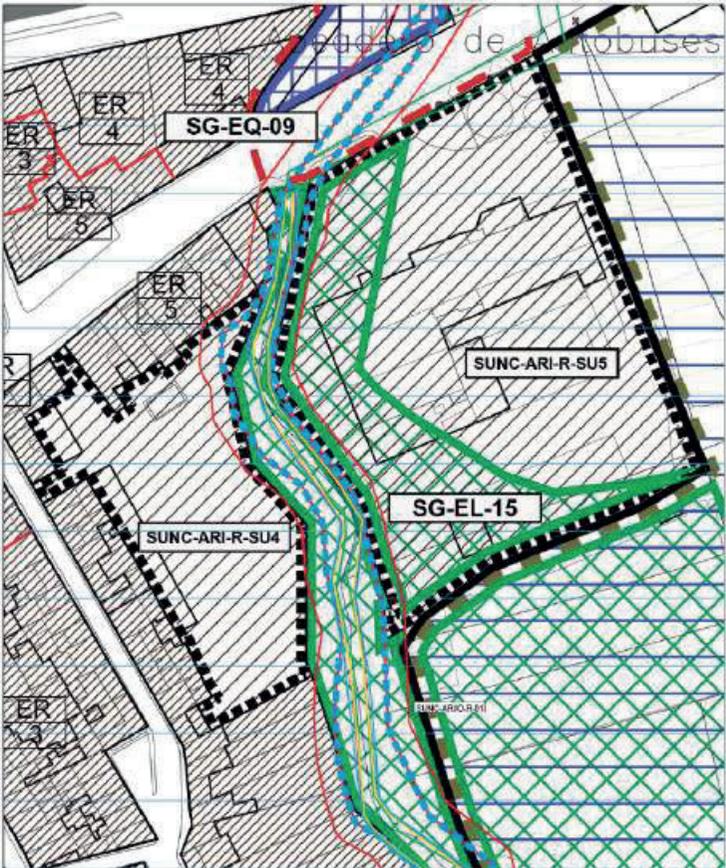
APROBACIÓN DEFINITIVA - EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO



00250681



**TÍTULO URBANO NO CONSOLIDADO**



**NOMBRE:** ÁREA DE REFORMA INTERIOR SU5 **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** SUNC-ARI-R-SU5

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	8.259,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	1,00
Área de reparto:	AR 02	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	8.259,00
S.G. E. incluido (m <sup>2</sup> ):	3.155,00 (SG-EL-15)	Aprov. objetiva (m <sup>2</sup> cuq):	8.259,00
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuq):	0,00	Aprov. medio AR:	1,000
Aprov. medio x Sup. sector (m <sup>2</sup> cas):	8.259,00	Ayto (10%):	825,90
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	7.433,10
Nivel de Densidad:	Media		

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuq)
UR-UD	UD	70,00	3.181,30	1,00	3.181,30
UR-UD-YFO	YFO	30,00	2.477,70	1,00	2.206,00
Densidad de viviendas por hectárea:	30 - 50		Nº viviendas máximo		41

**DOTACIONES PÚBLICAS**

Equipamientos	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	902,00	902,00
Especies Libres	3487,00	3487,00
Total Dotaciones	3476,00	3476,00
Nº Plazas de Aparcamiento	42	42

**Figura de Planeamiento:** Plan Especial de Reforma Interior **Fase:** 1  
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Alta  
**Sistema de actuación:** Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

El objetivo de este ámbito es reordenar los usos de horario compartido de dotaciones, industria y vertidos mediante el sector de suelo urbano no consolidado.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Los proyectos de reparación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 3 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

El planeamiento de desarrollo podrá aplicar las tipologías previstas, así como las ponderaciones relativas de los usos pormenorizados, y tipologías resultantes de la ordenación finalmente establecida, mediante los correspondientes coeficientes de regeneración.

Quilquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles acciones al Dominio Público Hidráulico y a lo atipuesto en los artículos 9, 5bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 79 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 948/1986, de 21 de Abril, y modificado por el Real Decreto 1700/2017, de 7 de Septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 28 de Marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de Diciembre).

**TÍTULO URBANO NO CONSOLIDADO**

**NOMBRE:** ÁREA DE REFORMA INTERIOR SU5 **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** SUNC-ARI-R-SU5

**MEASURAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta la afectación del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre.

Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico serán de aplicación en el sector según correspondiera.

**AFECTACIONES**

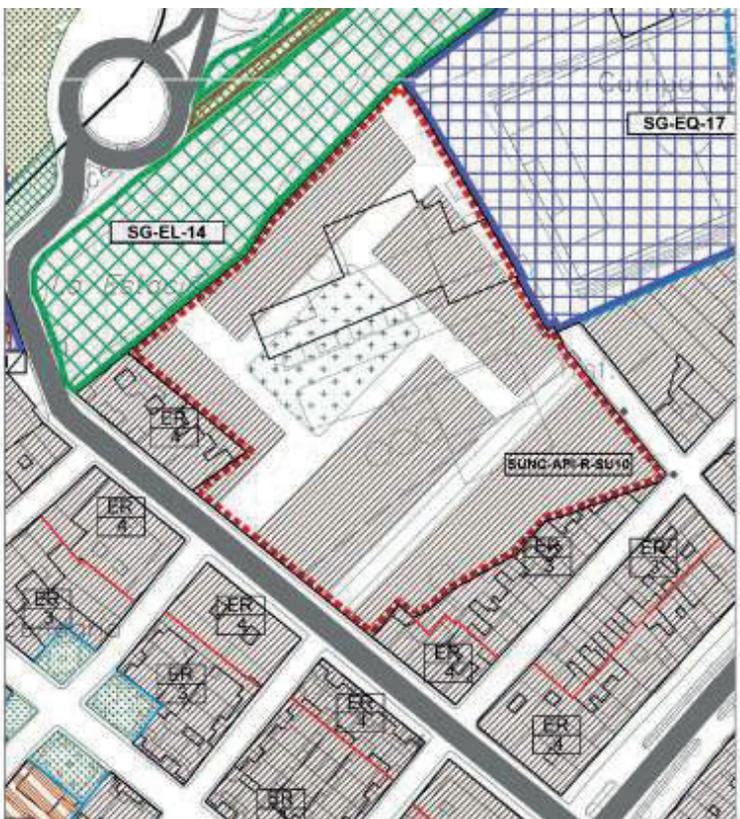
Dominio Público Hidráulico Arroyo del Juncal zona de policía.

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

Señal de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título XXV de la CAPTULAD VI Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación: Zonificación acústica.

Este sector se integra dentro del área de Servidumbre Acústica de tipo A residencial.





### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m <sup>2</sup> :	15.140,00 m <sup>2</sup>
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edif. global:	Según E.D.
		Superf. edif. total m <sup>2</sup> :	Según E.D.
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	Libres:	Total:	

### DOTACIONES PÚBLICAS

Dotación	Propuesta (m <sup>2</sup> )
Espacios libres:	Según E.D.
Equipamientos:	Según E.D.
Aparcamientos:	Según E.D.

Figura de Planeamiento: Estudio de Ordenación con AO y BOP 05/05/2011

Plazo de urbanización:

Plazo de edificación:

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIPOLOGÍAS			
	m <sup>2</sup> suelo	Coef. edif. nata	m <sup>2</sup> techo	Nº viv.
Ordenanza				
Según E.D.	Según E.D.	Según E.D.	Según E.D.	Según E.D.

### OTRAS DETERMINACIONES

Ámbito correspondiente a la antigua UE-30 en Suelo Urbano de las antiguas N.N.S.S. Una vez que tiene el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que correspondá, podrá seguir aplicándose de acuerdo a sus determinaciones.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: SUNC - AP1 - R - SU10

CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC - AP1 - R - SU10

#### MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

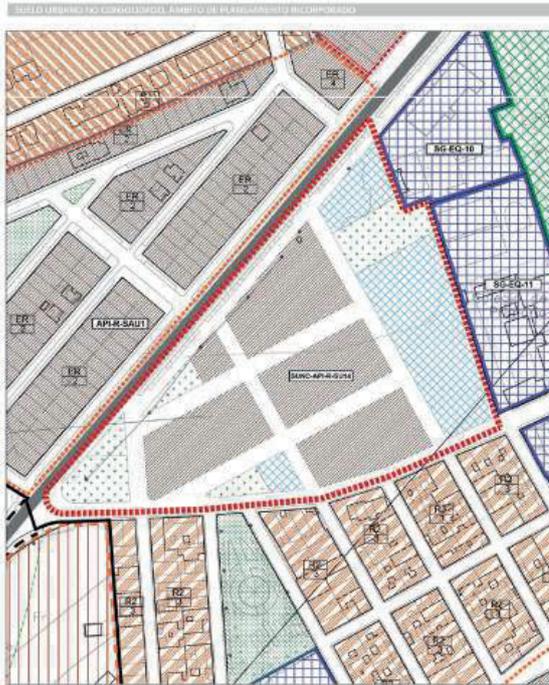
Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico serán de aplicación en el sector según corresponda.

#### OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Señal de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título XIV de la CARTULA VI Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación: Zonificación acústica.

Este sector se integra dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo A residencial.





NOMBRE: SUNC-AP1-R-SU14 CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC-AP1-R-SU14

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Superficie bruta m<sup>2</sup>: 82.507,05 m<sup>2</sup>  
 Uso global: RESIDENCIAL Coef. edif. global: Según Mod.Puntual  
 Superf. edif. total m<sup>2</sup>: según Mod.Puntual

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: Libres: Total:

DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m <sup>2</sup> )
Espacios libres:		Según Mod. Puntual
Equipamientos:		Según Mod. Puntual
Aparcamientos:		Según Mod. Puntual

Figura de Planeamiento: Modificación Puntual con AD febrero de 2008  
 Plazo de urbanización:  
 Plazo de edificación:

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIPOLOGÍAS			
	Ordenanza	m <sup>2</sup> suelo	Coef. edif. neta	m <sup>2</sup> techo
	Según	Según	Según	Nº viv.
	R.Reparación	R.Reparación	R.Reparación	Según
				R.Reparación

### OTRAS DETERMINACIONES

Ámbito correspondiente a la antigua UE-14 en Suelo Urbano de las antiguas N.N.S.S.  
 Proyecto de Reparación con AD Mayo de 2016.  
 Los terrenos se dividen en dos áreas diferenciadas por tanto una Unidad de Ejecución discontinua. Se trasladan gran parte del Detonacional Público a los terrenos de la "Boa del Tunnel", asignándose uso residencial al resto de la Unidad. Unidad discontinua con una de sus partes ejecutada.

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: SUNC-AP1-R-SU14 CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC-AP1-R-SU14

#### MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Señala las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico, según de aplicación en el sector según correspondiente.

#### OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Señala de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título XIV de la CAPTULO VI Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación Zonificación acústica.

-Este sector se integra dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo A residencial.

-Este sector se encuentra afectado por una zona de protección acústica según la legislación acústica. Esta zona acústica consiste en una zona de transición comprendida por la línea generada por la A-316 respecto a los índices de evaluación L<sub>eq</sub>50 dBA y L<sub>den</sub> >55 dBA, por tanto se deberá llevar a cabo un estudio acústico pormenorizado.

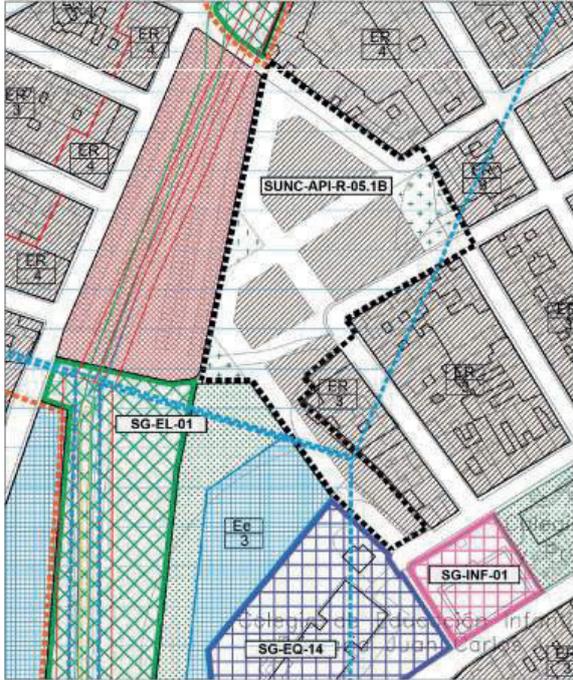
-Junto con el proyecto de urbanización se realizará un estudio acústico pormenorizado, para determinar la afectación de la carretera A-316 sobre el sector, y obtener garantías del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica en todo el ámbito.

-El estudio pormenorizado a realizar debe contener lo establecido en el artículo 13 del Decreto 6/2012, de 17 de enero y hasta su finalización y establecimiento, si procede, de un Plan de Acción, deberá cumplir lo indicado en el artículo 14.2). 7 Prevención contra el ruido del CAPTULO V CONSERVACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA, de la normativa delimitada en el P.O.U. quedando sin sujeción cualquier obtención de licencia de actividades de construcción, para garantizar la eficacia de las medidas. Se deberá tener especial atención a la buena idoneidad de las estructuras: varias que se incluyen en los sectores afectados.

00250681



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO



NOMBRE: SUNC-API-R-05.1B CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC-API-R-05.1B

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Superficie bruta m<sup>2</sup>: 10.129,37 m<sup>2</sup>  
 Uso global: RESIDENCIAL Coef. edif. global: Según E.D.  
 Superf. edif. total m<sup>2</sup>: Según E.D.

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: Libres: Total:

### DOTACIONES PÚBLICAS

Dotación	Propuesta (m <sup>2</sup> )
Espacios libres:	Según E.D.
Equipamientos:	Según E.D.
Aparcamientos:	Según E.D.

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle con AD y BOP 06/05/2011  
 Plazo de urbanización:  
 Plazo de edificación:

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIPOLOGÍAS			
	m <sup>2</sup> suelo	Coef. edif. neta	m <sup>2</sup> techo	Nº viv.
Ordenanza	Según E.D.	Según E.D.	Según E.D.	Según E.D.

### OTRAS DETERMINACIONES

Ámbito correspondiente a la antigua UE-05.1B en Suelo Urbano de las antiguas N.N.S.S.  
 Una vez que tiene el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que correspondía, podrá seguir aplicándose de acuerdo a sus determinaciones.

Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de Septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de Marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de Diciembre).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: SUNC-API-R-05.1B CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC-API-R-05.1B

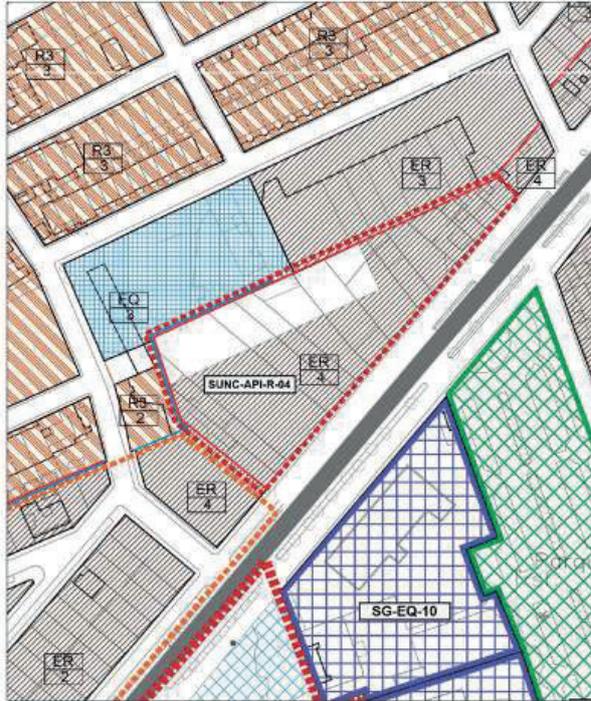
**MEDIDAS CERRADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
 -Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico serán de aplicación en el sector según corresponda.

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**  
 -Se da aplicación al Régimen de Zonificación General del Municipio, Título XIV de la CAPTULO IV Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación de Zonificación acústica.  
 -Este sector se integra dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo A residencial.

00250681



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO



NOMBRE: SUNC-API-R-04 CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC-API-R-04

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Superficie bruta m<sup>2</sup>: 6.685,49 m<sup>2</sup>  
 Uso global: RESIDENCIAL Coef. edif. global: Según E.D.  
 Superf. edif. total m<sup>2</sup>: Según E.D.

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: Libres: Total:

### DOTACIONES PÚBLICAS Propuesta (m<sup>2</sup>)

Espacios libres: Según E.D.  
 Equipamientos: Según E.D.  
 Aparcamientos: Según E.D.

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle  
 Plazo de urbanización:  
 Plazo de edificación:

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIPOLOGÍAS			
	m <sup>2</sup> suelo	Coef. edif. neta	m <sup>2</sup> techo	Nº viv.
Según E.D.	Según E.D.	Según E.D.	Según E.D.	Según E.D.

### OTRAS DETERMINACIONES

Ámbito correspondiente a la antigua UE-13 en Suelo Urbano de las antiguas N.N.S.S.  
 Ordenación de usos residenciales y resolución de su adecuada inserción en la trama urbana del núcleo de Torredelcampo  
 Una vez que tiene el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, podrá seguir aplicándose de acuerdo a sus determinaciones.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: SUNC-API-R-04 CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC-API-R-04

#### MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico serán de aplicación en el sector según correspondiera.

#### OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

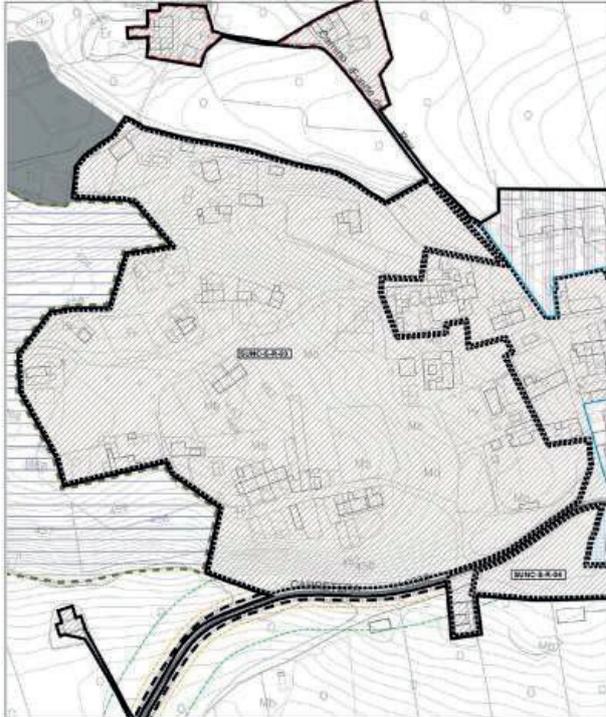
Señal de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título IIIV de la CAPTULO VI Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación: Zonificación acústica.

Este sector se sitúa dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo A residencial.

00250681



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**



NOMBRE: SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 03 (GARCIEZ)		CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC - S - R - 03			
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>					
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	85.245,00		
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,15		
Área de reparto:	AN (6)	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	12.786,75		
S. S. E. adscritos (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> /vac):	12.786,75		
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> /vac):	0,00	Aprov. medio AIR:	0,1501		
Aprov. media a Sup. sector (m <sup>2</sup> /vac):	12.786,75	Ayfo (18%):	1.378,67		
		Aprov. objetivo Propietarios (88%):	11.508,08		
Nivel de Densidad: Baja					
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER FORMENORIZADO</b>					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Eflicabilidad (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /vac)
URB10		70,00	8.950,72	1,00	8.950,72
URB10 SPD	SPD	30,00	3.836,03	1,00	3.836,03
Densidad de viviendas por hectárea:		5 - 15	Nº viviendas máximo		68
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>				Previsión (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos				1.036,41	12 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>
Espacios libres				8.226,00	10 % Sup. Bruta
Total Dotaciones				10.060,41	-
Nº Plazas de Aparcamiento				64	64
Figura de Planeamiento: PLAN INICIAL				Fase:	I
Iniciativa Planeamiento: PASADA				Prioridad:	Alta
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN					
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>					
Ordenación de usos residenciales y servicios de su adecuada inserción para la correcta definición del núcleo Oeste del núcleo de Garciez situado al Norte del terreno de Tomadocampo.					
<b>OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>					
Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Los efectos de obra se darán de los viviendas protegidas se realizará en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.					
El planeamiento de desarrollo podrá ajustar las tipologías previstas, así como fijar la proporción relativa de los usos comerciales y tipologías resultantes de la ordenación fuertemente establecida, mediante los correspondientes coeficientes de dotación.					
Se deberá disponer previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación, de forma preventiva, de EDR previa en concepto de funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido al mar para depurar las aguas residuales en ellos previstas.					

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**NOMBRE: SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 03 (GARCIEZ) CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNC - S - R - 03**

**MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Se deberá asegurar la no afectación al Laguna de Garciez colindante con el sector, incluida en el Inventario de Humedales de Andalucía. Las zonas de vegetación ribera se localizarán junto al Humedal de Garciez a modo de faja de protección para la restauración de los impactos sobre la fauna de la laguna.
- Queda prohibida la alteración de los perfiles actuales del terreno, próximos a la Laguna de Garciez.
- Se estará a lo dispuesto en la normativa del glbo en las zonas determinadas como zona E2 de la zonificación lumínica.
- Se instalarán luminarias de bajo consumo y se limitará o eliminará la emisión de ruido lumínico superior, reduciendo la contaminación lumínica hacia la atmósfera. Todo el sistema de luminarias será acorde con el proyecto para reducir el consumo y reducir el impacto lumínico, limitándose a los usos, horas y consumo que establece este plan.
- Se deberá tener en cuenta los criterios para reducir la contaminación lumínica mediante luz intrusa y el resplandor luminoso no intencional en función de la zonificación lumínica.
- Se deberán adoptar medidas para una correcta transición entre el suelo urbano y el no urbanizable.

**AFECCIONES**

- Zonificación lumínica zona E2

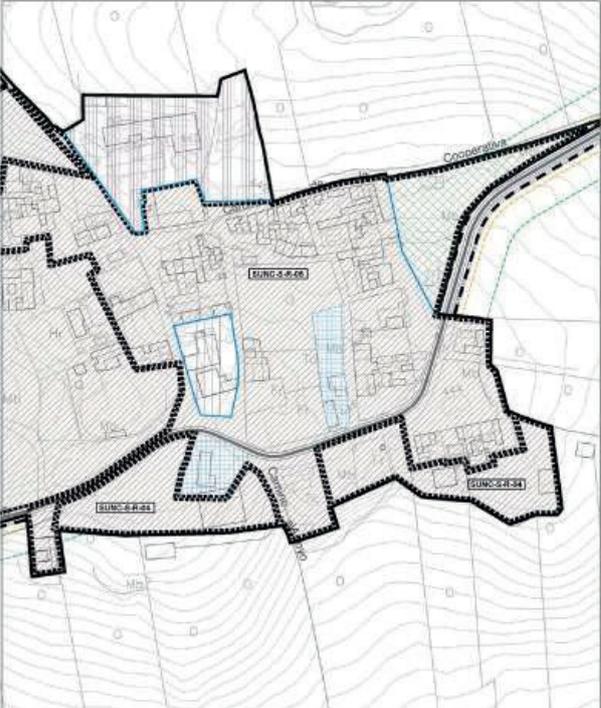
**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

- Seá de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título IV del CAPITULO VI Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación Zonificación acústica.
- Este sector se integra dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo A residencial ZC3.
- Seá obligatoria la redacción de un estudio acústico pormenorizado de detalle en la colindancia entre los usos residenciales y la almazara con el objeto de crear zonas de transición entre nuevas viviendas con un topografía que garantice el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica.
- En dicho estudio se determinarán las medidas concretas a utilizar (limitación de velocidad, pantalla acústica, enterramiento con zonas verdes, disposición de las edificaciones...) para obtener garantías del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica previo al desarrollo urbanístico del sector.
- En cualquier caso siempre se deberá cumplir los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos, según la tabla IV del Decreto 4/2012, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.
- El estudio pormenorizado a realizar debe contener lo establecido en el artículo 13 del Decreto 4/2012, de 17 de enero y toda su Realización y establecimiento, si procede, de un Plan de Acción, deberá cumplir lo indicado en el artículo 14.2.7. Prevención contra el ruido del CAPITULO V CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA, de la normativa de referencia en el RGUC, quedando en su caso cualquier obtención de licencia de actividades ni de construcción, para garantizar la eficacia de las medidas. Se deberá tener especial atención a la fuente sonora de las infraestructuras viarias que se incluyan en los sectores afectados.

00250681



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**



**NOMBRE:** SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 04 (GARCER) **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** S.U.N.C.-5-R-04

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	31.847,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,25
Área de reparto:	46-09	Superf. útil total (m <sup>2</sup> ):	3.772,08
S.G. G. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Áreas, objetivos (m <sup>2</sup> /ha):	3.772,08
Cargas exentas del sector (m <sup>2</sup> /ha):	0,00	Áreas, medio AR:	0,110
Áreas, medio x Rep. sector (m <sup>2</sup> /ha):	1.772,08	Área (10%):	177,71
		Áreas, superficie Propietaria (RNS):	1.594,36
Nivel de Densidad:	Faja		

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER FORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /ha)
UR-010		70,00	1.240,85	1,00	1.240,85
UR-011 VPO	VPO	30,00	388,13	1,00	388,13

Densidad de viviendas por hectárea: 3 - 15 **Nº viviendas máximo:** 0

**DOTACIONES PÚBLICAS**

Equipamientos:	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LDUJA (m <sup>2</sup> )
Espacios Libres:	1.185,08	12 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>
Total Dotaciones:	1.248,21	0 % Sup. Bruta
Nº Plazas de Aparcamiento:	8	0

**Figura de Planteamiento:** PLAN PARCIAL **Fase:** 1  
**Iniciativa Planteamiento:** PROPUNDA **Prioridad:** Alta  
**Sistema de actuación:** COMPENSACIÓN

**DIRIGTIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 Ordenación de usos residenciales y resolución de su adecuada inversión para la correcta definición del núcleo de carácter situado al Norte del barrio de Garcerapunta.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior previsto. Los obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos urbanísticos. Los obras de edificación de las viviendas protegidas se realizará en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de los obras de urbanización y la finalización de todas en un plazo máximo de 3 años.  
 El planeamiento de desarrollo podrá ajustar las tipologías previstas, así como fijar la ponderación relativa de los usos permitidos y adoptar resoluciones de la ordenación finalmente acordada, mediante los correspondientes coeficientes de heterogeneización.  
 Se deberá disponer previo otorgamiento de cualquier licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDR (prelaja en concreto) funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido al mar para depurar las aguas residuales en el área generadas.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**NOMBRE:** SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 04 (GARCER) **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** S.U.N.C.-5-R-04

**MEASURAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

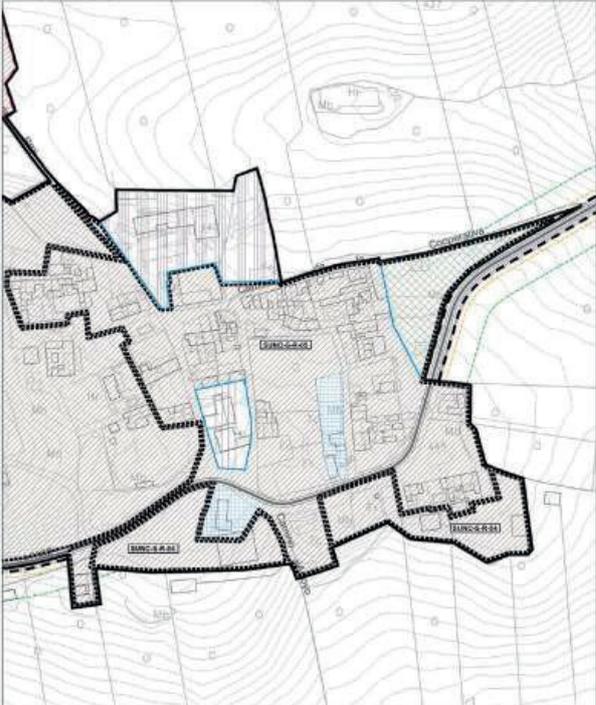
El Plan Parcial crea una solución de continuidad al fondo urbano, para su correcta transición hacia el No Urbanizable. Dicha transición se verá reflejada en una serie de acciones y medidas:

- Se adoptarán medidas de mitigación del impacto paisajístico de las residenciales.
- Teniendo en cuenta la proximidad de sitios arqueológicos, será obligatorio un estudio que valore la afectación a las mismas y la posibilidad de implantar medidas durante el movimiento de tierras.
- Se instalarán luminarias de bajo consumo y se limitará o eliminará la emisión de flujo luminoso superior, reduciéndose la contaminación lumínica hacia la atmósfera. Todo el sistema de luminarias será automatizado en proyecto para reducir el consumo y reducir el impacto lumínico, limitándose a los usos, usos y consumo que resulten más eficientes.
- Se deberá tener en cuenta los criterios para reducir la contaminación lumínica mediante la intensidad y el ángulo de iluminación nocturna en función de la zonificación lumínica.

00250681



**TÍTULO URBANO NO CONSOLIDADO**



<b>NOMBRE:</b> SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE GARCER	<b>CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:</b> SUINC-S-R-05
---	--

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	40.200,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,15
Área de reparto:	AR-1F	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	6.030,00
S.G.E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	0,00	Aprov. vivienda (m <sup>2</sup> /vivi):	6.030,00
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> /vivi):	0,00	Aprov. residu AR:	0,150
Aprov. medio e Sup. sector (m <sup>2</sup> /vivi):	0,030,00	Aylo (10%):	903,00
		Aprov. antiguo: Propietarios (99%):	8.132,40
Nivel de Densidad: Baja			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER FORMENORIZADO				
USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /vivi)
URB100	70,00	6.321,20	0,90	6.321,20
URB100 VPD	30,00	2.710,80	1,00	2.710,80
Densidad de viviendas por hectárea:		5 - 15	Nº viviendas máximo: 48	

DOTACIONES PÚBLICAS		
Equipamientos	Preceptivo (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Espacios Libres	1.050,00	12 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>
Total Dotaciones	6.024,00	10% Sup. Bruta
Nº Plazas de Aparcamiento	46	36

Figura de Planeamiento:	PLAN PARCIAL	Fase:	I
Incluyente Planeamiento:	PREVIA	Prioridad:	Alta
Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN		

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Ordenación de usos residenciales y resolución de su adecuada inserción para la correcta delimitación del núcleo de Gercis situado al Norte del término de Torreblanca.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Los proyectos de ejecución y ejecución se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Urbanística prevista. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

El planeamiento de desarrollo podrá ajustar las tipologías previstas, así como fijar la ponderación relativa de los usos permitidos y tipologías residenciales de la ordenación finalmente establecida, sujeción los correspondientes coeficientes de homogeneización.

Se deberá disponer previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en concreto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido al menos para depurar las aguas residuales en ellas generadas.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>NOMBRE:</b> SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE GARCER	<b>CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:</b> SUINC-S-R-05
---	--

**MEASURAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- El Plan Parcial dará una solución de continuidad al borde urbano, para su correcta transición hacia el No Urbanizable. Dicha transición será mediante un mal de borde o espacio libre lineal.
- Se adoptarán medidas de mitigación del impacto paisajístico de las residenciales.
- Se instalarán luminarias de bajo consumo y se limitará o eliminará la emisión de flujo luminoso superior, reduciéndose la contaminación lumínica hacia la atmósfera. Todo el sistema de iluminación será accionado en su proyecto para reducir el consumo y reducir el impacto lumínico, limitándose a los usos, horas y consumos que resulten más eficientes.
- Se deberá tener en cuenta los criterios para reducir la contaminación lumínica mediante luz interior y el resplandor luminoso nocturno en función de la clasificación lumínica.
- Se estará a la disposición en el Excmo. teniente de Alcalde de Pedanía responsable, del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Se deberá tener a cabo un estudio acústico pormenorizado en la colindancia del sector y la albuera existente, con el objeto de crear zonas de transición entre nuevas viviendas con una superficie que garantice el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica.

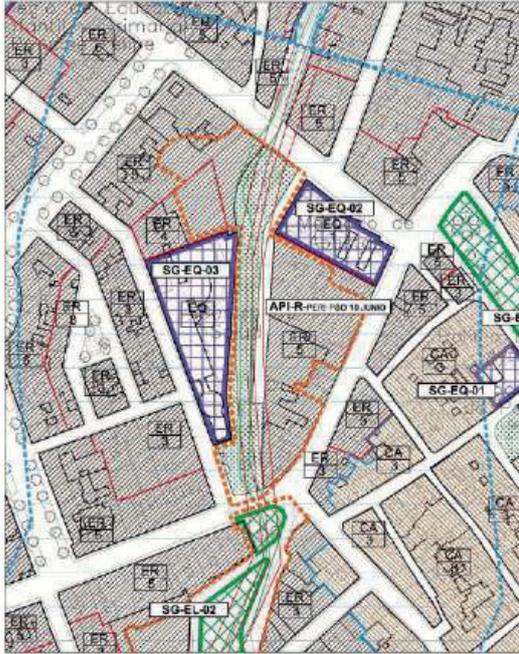
**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

- Será de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio Título XV de la CARTILLA II Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación Zonificación acústica.
- Este sector se integra dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo A residencial ZCS.
- Será obligatoria la redacción de un estudio acústico de detalle en la colindancia entre los usos residenciales y la albuera, con el objeto de crear zonas de transición entre nuevas viviendas con una superficie que garantice el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica. En dicho estudio se determinarán las medidas concretas a utilizar (limitación de velocidad, pantallas acústicas, enterrado con zonas verdes, dispositivos de las edificaciones...) para obtener garantías del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica previo al desarrollo urbanístico del sector.
- En cualquier caso siempre se deberá cumplir los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos, según la tabla IV del Decreto 6/2012, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.
- El estudio pormenorizado a sector deberá contener la información en el artículo 13 del Decreto 6/2012, de 17 de enero y hasta su finalización y establecimiento, si procede, de un Plan de Acción, deberá cumplir lo indicado en el artículo 14.2.7 Prevención contra el ruido del CAPÍTULO V CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRACIÓN, de la normativa definida en el PGOU, quedando en suspenso cualquier obtención de licencia de actividades, inicio construcción, para garantizar la eficacia de las medidas. Se deberá tener especial atención a la posible coacción de las actuaciones vigentes que se incluyen en los sectores afectados.

00250681



ÁREAS PLANEAMIENTO INCORPORADO



**NOMBRE:** API-R-PERI-PSO 10 JUNIO **CÓDIGO:** API-R-PERI-PSO 10 JUNIO

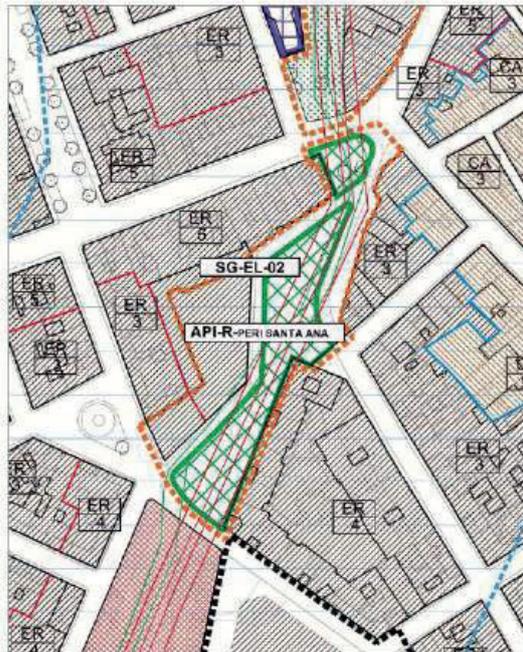
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

**Clase de suelo:** Suelo Urbano Consolidado  
**superficie Bruta:** Según Plan Especial  
**Sistema de Gestión:** Según Plan Especial  
**Área de Reparto:** -  
**Aprovechamiento Medio AR:** Según Plan Especial

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afectaciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre).

ÁREAS PLANEAMIENTO INCORPORADO



**NOMBRE:** API-R-PERI-SANTA ANA **CÓDIGO:** API-R-PERI-SANTA ANA

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

**Clase de suelo:** Suelo Urbano Consolidado  
**superficie Bruta:** Según Plan Especial  
**Sistema de Gestión:** Según Plan Especial  
**Área de Reparto:** -  
**Aprovechamiento Medio AR:** Según Plan Especial

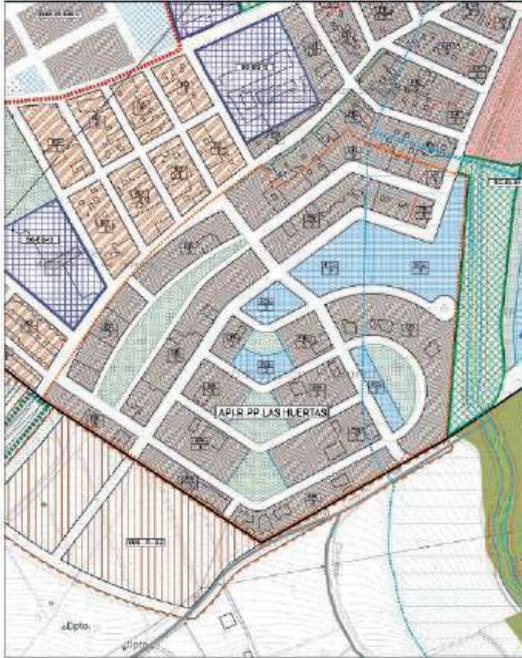
**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afectaciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre).

00250681



AREAS PLANEAMIENTO INCORPORADO



NOMBRE: API-R-PP-LAS HUERTAS CÓDIGO: API-R-PP-LAS HUERTAS

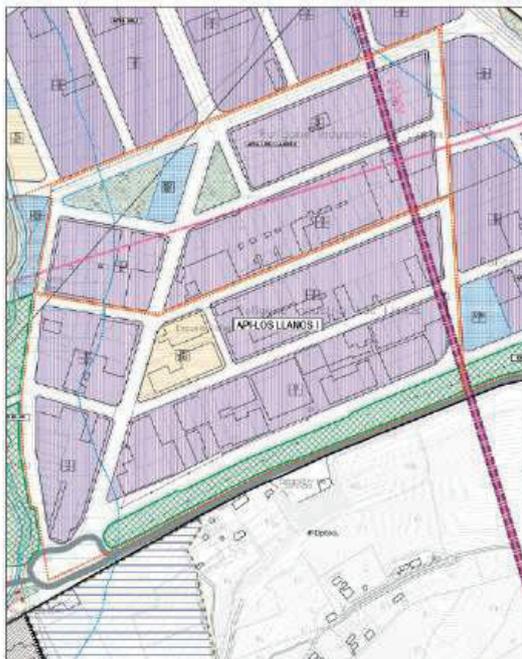
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: Suelo Urbano Consolidado  
 superficie Bruta: Según Plan Parcial  
 Sistema de Gestión: Según Plan Parcial  
 Área de Reparto:  
 Aprovechamiento Medio AR: Según Plan Parcial

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afectaciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre).

AREAS PLANEAMIENTO INCORPORADO



NOMBRE: API-I-LOS LLANOS I CÓDIGO: API-I-LOS LLANOS I

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

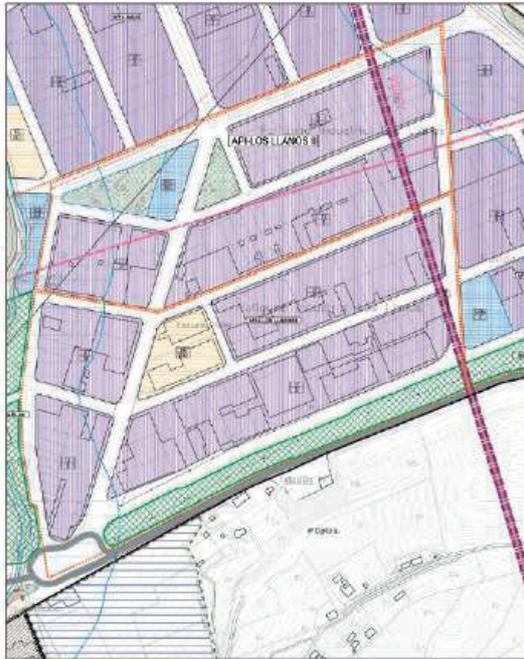
Clase de suelo: Suelo Urbano Consolidado  
 superficie Bruta: Según Plan Parcial  
 Sistema de Gestión: Según Plan Parcial  
 Área de Reparto:  
 Aprovechamiento Medio AR: Según Plan Parcial

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afectaciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre).

00250681

ÁREAS PLANEAMIENTO INCORPORADO



NOMBRE: API - I - LOS LLANOS II CODIGO: API - I - LOS LLANOS II

DETERMINACIONES DE ORDENACION

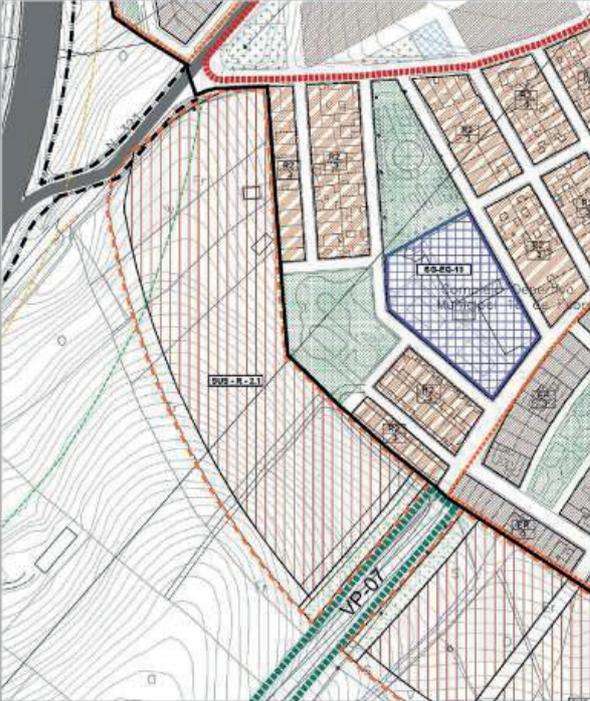
Clase de suelo:	Suelo Urbano Consolidado
superficie Bruta:	Según Plan Parcial
Sistema de Gestión:	Según Plan Parcial
Área de Reparto:	-
Aprovechamiento Medio AR:	Según Plan Parcial

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACION

Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afectaciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre).

00250681

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**



**NOMBRE:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 2.1 **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** SUS-R-2.1

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANIZABLE	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	11.113,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coeff. edificabilidad:	0,50
Área de reparto:	AR-11	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	5.556,50
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	0,00	Aprox. objetivo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,50
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,00	Aprox. medio AR:	0,00
Aprox. medio x Sup. sector (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	20.007,40	Árbit. (P <sub>0</sub> ):	2.066,74
		Aprox. subjetivo Propietarios (P <sub>1</sub> ):	18.760,74

Nivel de Densidad: Medio

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coeff. de uso	Aprovisionamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
UR (UE)		70,00	7.779,10	1,20	14.007,20
UR (UD) VPO	VPO	30,00	3.377,40	1,20	6.269,25

Densidad de viviendas por hectárea: (15-30) **Nº viviendas máximas:** 350

**DOTACIONES PÚBLICAS**

	Preparado (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LQUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	2.982,00	2.982,00
Espacios Libres	1.988,00	1.988,00
Total Dotaciones	4.970,00	4.970,00

Nº Plazas de Aparcamiento: 83

**Figura de Planeamiento:** Plan Parcial **Fase:** 2  
**Modalidad Planeamiento:** Privado  
**Sistema de actuación:** Compensación **Prioridad:** Media

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Previsión de la Ordenación de los edificios residenciales al Donante del terreno (usuario de los terrenos), estableciendo un nivel de beneplácito del sector y permitiendo conectar el mismo en su polígono.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Los obras de edificación de las viviendas previstas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

El planeamiento de desarrollo podrá ajustar las tipologías previstas, así como la ponderación relativa de los usos programados y tipologías resultantes de la ordenación finalmente establecida, mediante los correspondientes coeficientes de heterogeneización.

Las abstracciones representativas tienen carácter indicativo, planeándose en los bordes del sector comunicaciones o espacios verdes mitigando el impacto de las medianeras.

**MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Deben dispensarse medidas de consolidación de los taludes del sector que dan a la carretera.

En el planeamiento de desarrollo, se deberán planear medidas que mitiguen el impacto visual de las edificaciones, así como la transición entre el suelo no urbanizable y el residencial preparado.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**NOMBRE:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 2.1 **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** SUS-R-2.1

**MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Para el diseño de los espacios verdes se estará a lo dispuesto en las medidas generales del presente plan, así como lo dispuesto en la normativa.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable, telecomunicaciones y saneamiento, podrán producir afectación a la vida pecuaria por causa con sus conducciones. Por ello, para los cruces de la vida pecuaria con las conducciones de las dichas infraestructuras, se habrá de contar con la necesaria autorización de esta Delegación Provincial, previa solicitud.

Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico serán de aplicación en el sector según correspondiera.

**ARECIONES**

Domínio público Vía Pecuaria "Itrodo o Corral de Martín" colindante con el sector y fuera de los límites del mismo.

Domínio público Vial A-316: zonas de afectación.

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

Se da aplicación al Reglamento de Zonificación General del Municipio, Título XIV de la CAPITULO VI Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación, Zonificación acústica.

Este sector se integra dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo A residencial, ZCT.

Se será obligatoria la redacción de un estudio acústico de detalle para determinar la afectación de la carretera A-316 sobre el sector y en dicho estudio se determinará las medidas correctoras a utilizar (limitación de velocidad, pantallas acústicas, retroscuro con zonas verdes, disposición de las edificaciones...) y para obtener garantías del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica previos al desarrollo urbanístico del sector.

Como medidas correctoras se garantizará que las zonas más próximas se destinen a zonas verdes que actúen como zonas de amortiguación para atenuar los niveles de ruido producidos por la Autovía, que serán de cumplimiento de las características constructivas especificadas en el Código Técnico de la Edificación, hacin que se cumplan con los objetivos de calidad acústica para el desarrollo residencial de este sector.

En cualquier caso siempre se deberá cumplir los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos, según la tabla IV del Decreto 4/2012, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

Este sector se encuentra afectado por una zona de protección acústica según la legislación acústica. Esta zona acústica consiste en una zona de transición comprendida por la tofona generada por la A-316 respecto a los índices de evaluación L<sub>eq</sub>50 dBA y L<sub>eq</sub>55 dBA por tanto se deberá llevar a cabo un estudio acústico pormenorizado.

El estudio pormenorizado a realizar debe contener lo establecido en el artículo 13 del Decreto 4/2012, de 17 de enero y hasta su realización y establecimiento, al menos, de un Plan de Acción, deberá cumplir lo indicado en el artículo 14.2.17 Prevención contra el ruido del CAPITULO VI CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA, de la normativa definida en el PGOU, quedando en suspenso cualquier obtención de licencia de actividades de construcción, para garantizar la eficacia de las medidas. Se deberá tener especial atención a la huida sonora de las infraestructuras viarias que se incluyen en los sectores afectados.

00250681



NOMBRE: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 2.2		CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUB-R-2.2			
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>					
Clase de suelo:	URBANIZABLE	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	11.194,00		
Uso global:	RESIDENCIAL	Coeff. edificabilidad:	0,30		
Área de reparto:	AR-12	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	6.597,00		
S.G.E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> /cu):	18452,23		
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> /cu):	0,03	Aprov. medio AR:	0,83		
Aprov. medio a Sup. sector (m <sup>2</sup> /cu):	19422,22	Ámbito (99%):	1.905,32		
		Aprov. subjetiva Propietarios (96%):	57.487,00		
Nivel de Densidad: Media					
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER FORMENORIZADO</b>					
USOS Y TIPO	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coeff. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /cu)	
UR-UD	70,00	80.817,90	1,16	13.706,50	
UR-UD VPO	VPO	80,00	4.667,30	1,28	5.895,67
Densidad de viviendas por hectárea:		30 - 50	Nº viviendas máximo: 155		
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>					
	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )			
Equipamientos	1.872,00	1.872,00			
Espacios Libres	2.886,00	2.886,00			
Total Dotaciones	4.698,00	4.698,00			
Nº Plazas de Aparcamiento	78	78			
Figura de Planeamiento:	Plan-Parcela	Fase:	2		
Sistema de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media		
Sistema de actuación:	Compensación				
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>					
Revisión de la Ordenación de los usos residenciales al Oeste del núcleo urbano de Torredonjimeno, estableciéndose un viál de borde circundando el sector y permitiendo conectar el núcleo en su perímetro junto con otro viál de conexión en la calle Calles-Cano.					
<b>OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>					
Los proyectos de rehabilitación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcela de Ordenación. Los obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.					
El planeamiento de desarrollo podrá ajustar las tipologías previstas, así como fijar la ponderación relativa de los usos promovidos y tipologías resultantes de la ordenación finalmente establecida, mediante los correspondientes coeficientes de heterogenización.					
Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Riegos de cauces públicos preste autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de los posibles efectos en el Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 19 bis, 19 bis, 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 76 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 347/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, el Real Decreto 307/2010, de 26 de marzo y el Real Decreto 638/2010, de 9 de diciembre).					
Las alineaciones representadas tienen carácter indicativo planteadas en los bordes del sector construcciones o espais, veredas mitigando el impacto de las medianas.					

**NOMBRE: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 2.2**      **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUB-R-2.2**

**MEJoras DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Deberán adoptarse medidas de compatibilización de los taludes del sector que darán la carretera.

En el planeamiento de desarrollo, se deberán plantear medidas que mitiguen el impacto visual de las edificaciones, así como la integración entre el suelo urbanizable y el residencial propuesto.

Para el diseño de los espacios verdes, se estará a lo dispuesto en las medidas generales del presente plan, así como lo dispuesto en la normativa.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable, telecomunicaciones y saneamiento, podrán permitir el acceso a la vía peatonal por cruce con sus conducciones. Por ello, para los cruces de la vía peatonal con las conducciones de las diversas infraestructuras, se habrá de contar con la necesaria autorización de esta Delegación Provincial, previa solicitud.

Se precisa autorización previa de Confederación para cualquier actuación en la zona de policía.

Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico serán de aplicación en el sector según correspondiente.

**AFECCIONES**

Dominio público Vía Pecuaria "Vereda o Carreil de Marín" colindante con el sector y fuera de los límites del mismo.

Dominio público Hidráulico Arroyo de Santa Ana afectado por la zona de policía.

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

Señal de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título III de la CAPÍTULO IV Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación Zonificación acústica.

Este sector se integra dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo A residencial.

En cualquier caso siempre se deberá cumplir los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos, según la tabla IV del Decreto 6/2012, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

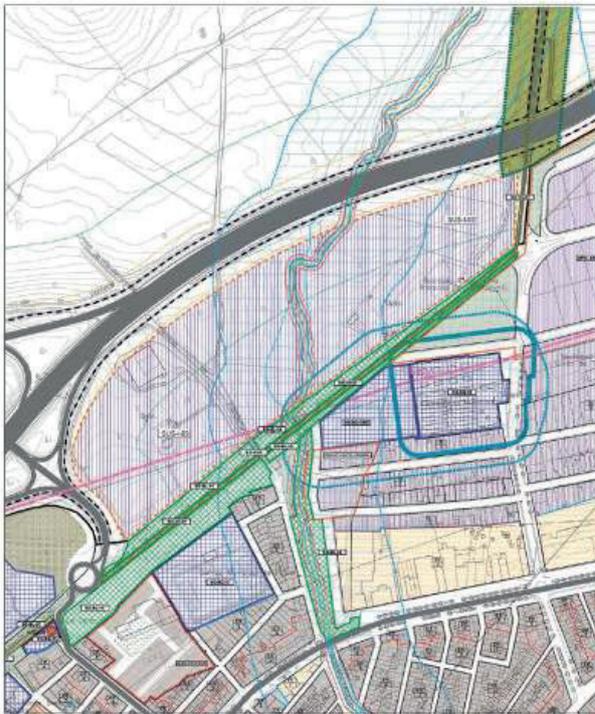
Este sector se encuentra afectado por una zona de protección acústica según la legislación acústica. Esta zona acústica de protección comprendida por la zona generada por la A-216 respecto a los índices de evaluación L<sub>eq</sub>-90 dB(A) y L<sub>eq</sub>-55 dB(A), por tanto se deberá hacer caso a un estudio acústico posterior.

El estudio posteriorizado a realizar debe contener lo establecido en el artículo 13 del Decreto 6/2012, de 17 de enero y hasta su finalización y establecimiento, o desde de un Plan de Acción, deberá cumplir lo indicado en el artículo 14.2.17 Prevención contra el ruido del CAPÍTULO V CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA, de la normativa definida en el PGOU, quedando en suspenso cualquier obtención de licencia de actividad o de construcción para garantizar la eficacia de las medidas. Se deberá tener especial atención a la huella sonora de las infraestructuras viarias que se integran en los sectores afectado.

00250681



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO



**NOMBRE:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 3 **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** SUS-1-03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	110.407,00
Uso global:	INDUSTRIAL	Coeff. edificabilidad:	0,50
Área de reparto:	AR-11	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	55.203,50
S.O. concreto (m <sup>2</sup> ):	38.077,05 (PARC.03)	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> /año):	10.345,08
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> /año):	11.233,81	Aprov. medio AR:	0,821
Aprov. medio x Sup. sector (m <sup>2</sup> /año):	13,115,77	Apto (TPO):	3.311,13
		Aprov. subjetiva Propietarios (RPT):	29.003,14

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO				
USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coeff. de uso	Apropiamiento (m <sup>2</sup> /año)
UR-UD				
UR-UD (VPO)	INDUSTRIAL	55.203,50	0,88	43.340,08

DOTACIONES PÚBLICAS		
	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	4.133,00	4.133,00
Espacios Libres	10.306,00	10.306,00
Total Dotaciones	14.439,00	14.439,00
Nº Plazas de Aparcamiento	238	238

Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Modalidad de Planeamiento:	Modifica	Prioridad:	Media
Sistema de actuación:	Compensación		

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
Previsto de la Ordenación de los usos industriales al Norte del núcleo urbano de Torredelcampo, la figura de esta sede de suelo respecto al municipio es estratégica, y es que el tráfico industrial no tiene que atravesar el casco urbano.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
Los proyectos de rehabilitación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación. Los obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores.

El planeamiento de desarrollo podrá ajustar las tipologías previstas, así como fijar la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la ordenación finalmente establecida, mediante los correspondientes coeficientes de homogeneización.

Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Peligro de caídas públicas precisa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos o cambios del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afectaciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 5, 6º, 8º, 9º, 10º, 14º y 14Bº, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 28 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de Septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de Marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de Diciembre).

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

**NOMBRE:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 3 **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** SUS-1-03

**MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

El ámbito se encuentra afectado por la zona de peligro del casco. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 28 del Reglamento de dominio público hidráulico.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento previstos en las márgenes se ajustará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauces públicos.

Los espacios libres se dispondrán en las márgenes del casco para minimizar los impactos sobre el mismo y darle continuidad al SGEI-06 y 07, así como se integrará con la vegetación de ribera.

El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta la afectación de la zona de 50m libres de edificación del cementerio.

Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la ciudad instalada correspondrá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo será preceptivo y vinculante solicitud de informe al organismo competente en materia de Vías pecuarias, para que éste se pronuncie ante la posible afectación de la vía pecuaria "Venta de la Gitana", con Resolución de 10 de Octubre de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba conjuntamente los estudios y las modificaciones parciales de las vías pecuarias "Calle Real de la Venta de la Gitana", en el término que va desde el Polígono Industrial consolidado de Torredelcampo, hasta al cruz con la Autovía A-316 en el término municipal de Torredelcampo, provincia de Jaén. (BOJA 23536 24/11/2009). En dicho informe organismo se pronunciará expresamente sobre la afectación y su participación en la zona de compensación como propiamente parte de los terrenos del sector.

Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico, serán de aplicación en el sector según correspondiera.

**AFECTACIONES**

Dominio público hidráulico Arroyo del Judío afectado por la zona de peligro.

Dominio público viario A-316: zonas de afectación.

Vía Pecuaria "Venta de la Gitana".

Zonas de protección de cementerio: 50m libres de edificación.

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

Señal de aplicación el Reglamento de Zonificación General del Municipio Título XXV de la CAPTULO VI Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación, Zonificación acústica.

Este sector se integra dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo B Industrial.

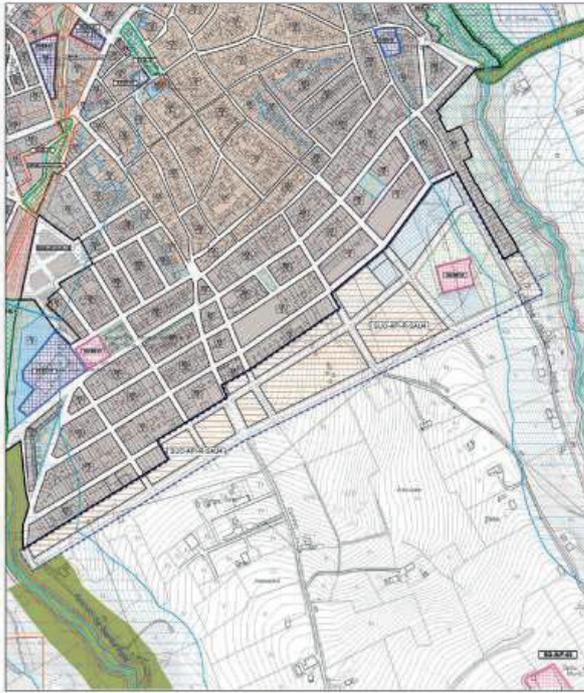
El planeamiento de desarrollo deberá prever que las nuevas actividades que se instalen en el nuevo sector industrial no podrán dar lugar a focos de ruido que generen en las áreas residenciales próximas niveles promediados superiores a 65 dBA durante el día y noche y 55 dBA durante la noche, y nivel equivalente continuo L<sub>eq</sub> entre 55 y 60 dBA durante el día y la noche y 50 durante la noche. En este sentido, se propone una planificación de los usos industriales, desplazando las actividades más ruidosas a la zona próxima a la autopista, alejadas de los usos residenciales, culturales y docente.

Las diferentes actividades que se instalen en este sector que estén sometidas a algunos de los procedimientos ambientales indicados en la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán cumplir lo dispuesto en el DECRETO 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En cualquier caso siempre se deberá cumplir los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos, según la tabla IV del Decreto 6/2012, independientemente de la zona acústica en la que se encuentre.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO: ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO



NOMBRE: SUELO URBANIZABLE ORDENADO SAU4 CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUO-API-R-SAU4

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE Superficie bruta m<sup>2</sup>: 84.618,00 m<sup>2</sup>  
 Uso global: INDUSTRIAL Coef. edif. global: Según P.P.  
 Superf. edif. total m<sup>2</sup>: Según P.P.  
 Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: Libres: Total:

**DOTACIONES PÚBLICAS**

Propuesta (m<sup>2</sup>)  
 Espacios libres: Según P.P.  
 Equipamientos: Según P.P.  
 Aparcamientos: Según P.P.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial con AD Enero de 2018

Plazo de urbanización:  
 Plazo de edificación:

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIPOLOGIAS			
	m <sup>2</sup> suelo	Coef. edif. neta	m <sup>2</sup> techo	Nº viv.
Ordenanza				
Según P.P.	Según P.P.	Según P.P.	Según P.P.	Según P.P.

**OTRAS DETERMINACIONES**

Gen. En todo lo que no se oponga a la zona de actual crecimiento residencial de Tomadocampo. Las múltiples cualidades del suelo Sur del núcleo de Tomadocampo hacen de este sector una zona privilegiada para el uso residencial, muy cerca del centro neurálgico de Tomadocampo.

Confeccionar en acción en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Servidumbre y en la Zona de Policía de cauces públicos previa autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Sobre los proyectos de desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cauce para el análisis de las posibles afectaciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 del Real Decreto 860/1986, de 11 de Abril, y modificado por el Real Decreto 1200/2015, de 7 de Septiembre, el Real Decreto 167/2016, de 26 de Marzo y el Real Decreto 630/2015, de 9 de Diciembre. 9 de Diciembre

SUELO URBANIZABLE ORDENADO: ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: SUELO URBANIZABLE ORDENADO SAU4 CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUO-API-R-SAU4

**MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

El ámbito se encuentra afectado por la zona de policía del cauce Arroyo de Santa Ana. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo deberá contar con autorización previa del organismo de cauce (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 70 del Reglamento de dominio público hidráulico.  
 Se deberán adoptar medidas en el tratamiento de trazo y mientarías, para minimizar el impacto visual desde el sur del sector.  
 Se recomienda localizar los espacios verdes en la zona afectada por zona de Policía, para dar continuidad al corredor ecológico, así como tener en cuenta la posible peatonalización del vial de borde del sector, en contacto con el suelo no urbanizable, y su adecuación como vial verde, y fomentar su conexión con los diferentes caminos que discurren por el ámbito como el de puente galo o el de la sierra.

Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico serán de aplicación en el sector según corresponde.

**AFECTACIONES**

Dominio público hidráulico Arroyo de Santa Ana, afectado por la zona de policía.

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

Se da de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título XIV de la CARTULA IV Régimen de Zonificación acústica, de la normativa Urbanística y planes de Ordenación Zonificación acústica.  
 Este sector se incluye dentro del Área de Sensibilidad Acústica de tipo A, Residencial.  
 En cualquier caso siempre se deberá cumplir los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos, según la tabla IV del Decreto 42/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentre.

00250681



### SUELO URBANIZABLE ORDENADO, ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO



NOMBRE: SUELO URBANIZABLE ORDENADO 4 CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUO-AP1-04

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE	Superficie bruta m <sup>2</sup> :	155.015,00 m <sup>2</sup>
Uso global:	INDUSTRIAL	Coef. edif. global:	Según P.P.
		Superf. edif. total m <sup>2</sup> :	Según P.P.

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	Libres:	Total:
--	---------	--------

DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m <sup>2</sup> )
Espacios libres:		Según P.P.
Equipamientos:		Según P.P.
Aparcamientos:		Según P.P.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial con AD 28/09/2018  
Plazo de urbanización:  
Plazo de edificación:

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIPOLOGÍAS			
	Ordenanza	m <sup>2</sup> suelo	Coef. edif. neta	Nº viv.
		Según P.P.	Según P.P.	Según P.P.

#### OTRAS DETERMINACIONES

Prevención de la Ordenación de los crecimientos industriales al norte del término urbano de Torreblanca. Situado hacia el Norte de Torreblanca a una cierta distancia del Núcleo principal se aprueba en la carretera que une Torreblanca con Gárcera, Cercano a las explotaciones olivareras y estratégicamente comunicado con carretera agrícola.

Los proyectos de reparación y rehabilitación se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación. Los obras de rehabilitación se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores.

El planeamiento de desarrollo podrá ajustar las tipologías previstas, así como fijar la ponderación relativa de los usos permitidos y cualquier requisito de edificación (módulos de edificación), mediante los correspondientes coeficientes de homogeneización.

Expresamente queda excluida la posibilidad de implantar grandes superficies minoristas que no cumpla la localización del sector con los criterios establecidos en el IRLCA.

Cualquier actuación en el Dominio Público Hidráulico, en la Zona de Fertilizantes y en la Zona de Policía de cauces públicos genera automática administrativa previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente, autorización según derecho de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de los posibles efectos en el Dominio Público Hidráulico y a la disposición en los artículos 5, 946, 946 y 946, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, y modificado por el Real Decreto 1280/2012, de 7 de Septiembre, el Real Decreto 3637/2010, de 26 de Mayo y el Real Decreto 638/2016, de 8 de Diciembre). Véase Decreto.

### SUELO URBANIZABLE ORDENADO, ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: SUELO URBANIZABLE ORDENADO 4 CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUO-AP1-04

#### MEDICIONES DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- El sector ha de abarcar el ámbito legal de la vía prevista, no incluyendo en ningún caso el Dominio Público.
- Se deberá redactar un plan de autoprotección, contra incendios y ajustado al PEUE municipal.
- El ámbito se encuentra afectado por la zona de policía del cauce Arroyo del Judio. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico.
- Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la ciudad implantada correspondiente a una empresa con autorización para la gestión de residuos.
- Las infraestructuras de saneamiento eléctrico, abastecimiento de agua potable, telecomunicaciones y saneamiento, podrán producirse afectando a esta vía prevista por obra con sus conducciones. Por ello, en el documento de planeamiento deberá quedar señalado que para los cruces de la vía prevista con las conducciones de las dichas infraestructuras, se habrá de contar con la necesaria autorización de esta Delegación Provincial, previa solicitud.
- Con respecto a obras o construcciones en este polígono industrial, se deberán especificar los detalles constructivos (definición en términos de la vía prevista, para su revisión y visto bueno) al procedo.
- Diputación Provincial informa que la modificación presentada presenta el acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Diputación de Jaén (de 2021), por lo que cualquier actuación sobre la misma deberá ser autorizada por el titular de la carretera, de acuerdo con la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. En concreto, el acceso que aparece reflejado en el documento de la modificación presentada, deberá recoger en el proyecto técnico que se redacta, las indicaciones y condiciones que determinen los servicios técnicos correspondientes de Diputación Provincial de Jaén.
- Se deberá dar una solución acorde al normativa en relación a la conexión a la red de abastecimiento de agua potable, bien de la red en alta del Consorcio Ribera-Quevedo o de la red en baja del mencionado municipio. Así como a las dotaciones que se vayan a necesitar. En cualquier caso no se podrán atarjar las frentes de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- El Proyecto de Urbanización deberá contener, en lo que se refiere a medidas de salvamento y RCD's, lo siguiente:
  - Residuos sólidos urbanos en todo caso se cumplirá lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y otros contaminados, la Ley 11/1987, de 24 de abril, de residuos y residuos y en el caso de que se genere algún residuo peligroso, lo establecido en el RD 853/1986, de 20 de julio, de Residuos Peligrosos. Así como lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - Definición estimada de recursos para la gestión de los residuos generados.
  - Organización de los zonas de recogida de residuos.
  - Estudio estimativo (cantidad) tipología de los residuos que se generarán para la nueva planificación territorial del municipio.
  - Gestión prevista para cada uno de los residuos que se generen en el municipio.
  - Definición de punto limpio para residuos industriales, según lo previsto en la legislación vigente.
  - Recursos disponibles para la gestión de residuos: recogida, tratamiento y eliminación, recogida de residuos.
  - El límite de áreas verdes se basará en función de la estimación de la normativa del planeamiento general.
  - Toda actividad o actuación que genere emisiones de polígonos, debe ser reconocido en el Anexo de Ley 7/2007, de 7 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto 206/2010, de 3 de agosto o cualquier otra legislación que los usuarios, deberá ser reconocido al procedimiento de protección ambiental correspondiente.
  - Todas las medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico sean de aplicación en el sector según corresponda.
- El sector cuenta con un informe de evaluación ambiental emitido en 2012, por el organismo competente en materia de medio ambiente, cuyo cumplimiento es obligatorio.

#### ARECCIONES

- Dominio público hidráulico Arroyo del Judio, afectando por la zona de policía.
- Dominio público viario IV-2535, zonas de afectación.
- Dominio público Via Pinarera, parcela "Venta de la Girana" el sector está restringido para evitar la afectación al dominio público.
- Zonas de protección del patrimonio "Soto de las Urdas".

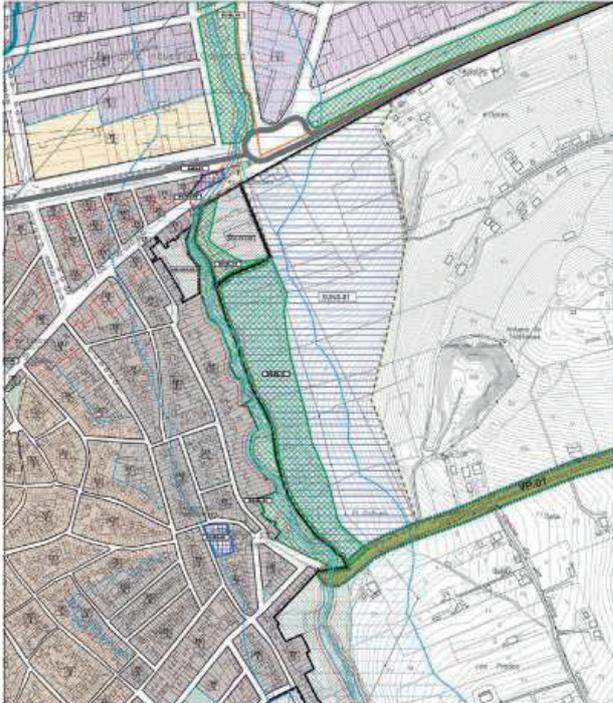
#### OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

- Será de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título XIV de la CAPTULO VI Régimen de Zonificación acústica, de los normativas urbanísticas y planes de Ordenación, Zonificación acústica.
- Este sector se integra dentro del área de Sensibilidad Acústica de tipo B Industrial.
- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales, se planificará con vistas a minimizar los niveles de emisión de los mismos, adoptando directrices preventivas y suficientes, distancia de separación respecto a las banderías de ruido más significativas. En este sentido, el aislamiento acústico de las edificaciones deberá ser tal que se cumplan los niveles NIAE de la Tabla 1 del Anexo I del Decreto 26/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Las diferentes actividades que se realicen en este sector que estén sometidas a alguno de los procedimientos ambientales incluidos en la Ley 7/2007, de 7 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán de cumplir lo dispuesto en el DECRETO 6/2012, de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- En cualquier caso siempre se deberá cumplir los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones, destinados a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos, según la tabla IV del Decreto 6/2012, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

00250681



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL

Nombre: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Código suelo no sectorizado: SUNS-01

Superficie bruta (m<sup>2</sup>): 95.275,95

---

**Usos incompatibles:**

INDUSTRIAL

---

**Regimen del suelo hasta su sectorización:**

SUELO NO URBANIZABLE

---

**Condiciones de sectorización:**

Que trascurran 8 años desde la Aprobación Definitiva del POUU y que el Plan de Sectorización justifique que con la nueva clasificación propuesta el municipio de Torredelcampo cumple con los límites máximos al crecimiento determinados en el artículo 45 del POUA.

---

**Objetivos y directrices de ordenación no estructurales:**

Crecimiento residencial a largo plazo de Torredelcampo.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NOMBRE: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 01 CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: SUNS-01

**MEDIDAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta la afección del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre.
- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta la afección de la vía pecuaria "Veedo de Jaso", y reorganizar para no afectar al auto-servidumbre.
- Las infraestructuras de suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable, telecomunicaciones y saneamiento, podrán producir afección a esta vía pecuaria por cruce con sus configuraciones. Por ello, en el desarrollo de planeamiento deberá quedar resuelto que para los cruces de la vía pecuaria con las condiciones de las diversas infraestructuras se haya de contar con la necesaria autorización de esta Delegación Provincial, previa solicitud.
- El planeamiento de desarrollo deberá definir medidas concretas para la transición entre el sector y el suelo no urbanizable.
- Todos los medidas preventivas generales, así como las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico serán de aplicación en el sector según correspondiera.

**AFECCIONES**

- Dominio público hidráulico Arroyo de Santa Ana afectado por la zona de gestión.
- Dominio público Vía Pecuaria "Veedo de Jaso"

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

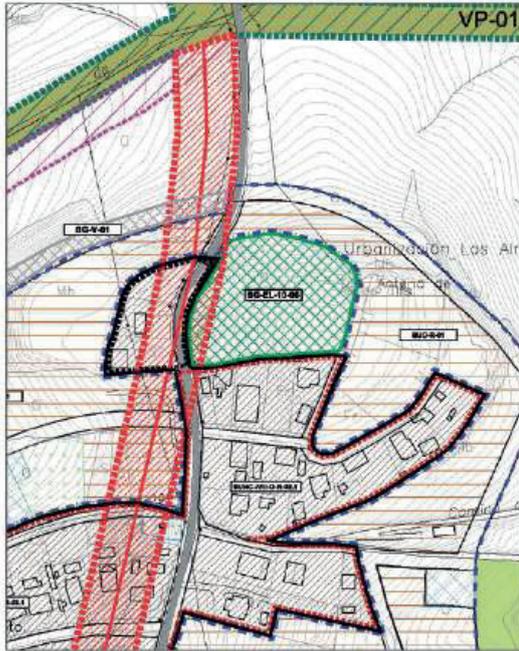
Se da de aplicación el Régimen de Zonificación General del Municipio, Título IV de la CARTULONA Régimen de Zonificación acústica, de la normativa autonómica y planes de Ordenación. Zonificación acústica.

- La zonificación acústica de este sector se deberá realizar cuando se lleve a cabo su desarrollo, el cual estará sometido a procedimiento ambiental, y en el cual se redactará el estudio acústico de acuerdo con lo especificado en el punto 4 de la Instrucción Técnica 13 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, para el que se dispone el reglamento de partición sobre la contaminación acústica en Andalucía.
- En cualquier caso siempre se deberá cumplir los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos, según la tabla IV del Decreto 6/2012, independientemente de la zona acústica en la que se encuentre.

00250681

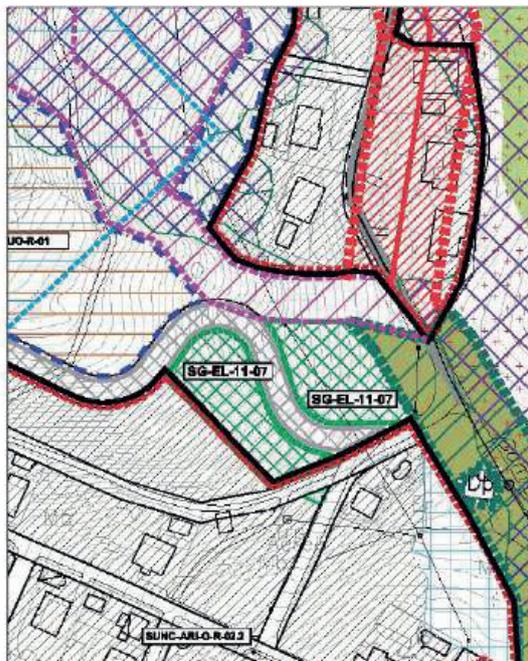


SISTEMAS GENERALES A OBTENER



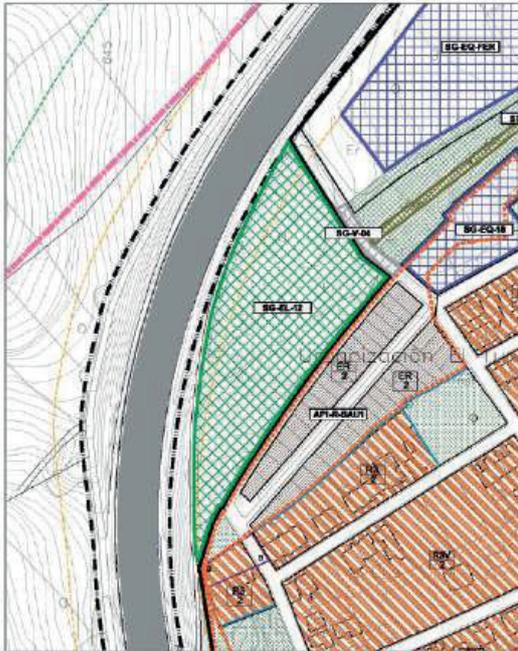
NOMBRE: Parque Megatín Norte	CÓDIGO: SG-EL-10
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Clase de suelo:	Suelo Urbano
superficie Bruta:	7.181 m <sup>2</sup>
Sistema de Gestión:	Compensación
Área de Reparto:	AR-06
Aprovechamiento Medio AR:	0,1442
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Crear nueva zona de espacios libres al norte del Megatín. Adscrito al AR-06	

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



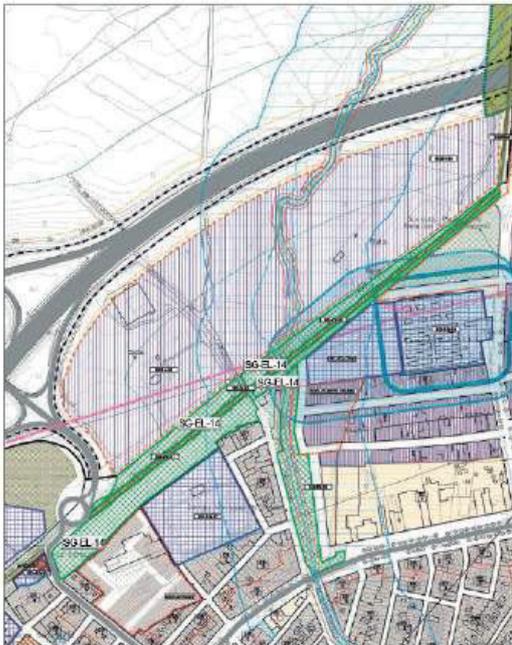
NOMBRE: Parque Megatín Sur	CÓDIGO: SG-EL-11
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Clase de suelo:	Suelo Urbano
superficie Bruta:	3.423 m <sup>2</sup>
Sistema de Gestión:	Compensación
Área de Reparto:	AR-07
Aprovechamiento Medio AR:	0,1429
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Crear nueva zona de espacios libres al sur del Megatín. Adscrito al AR-07	

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



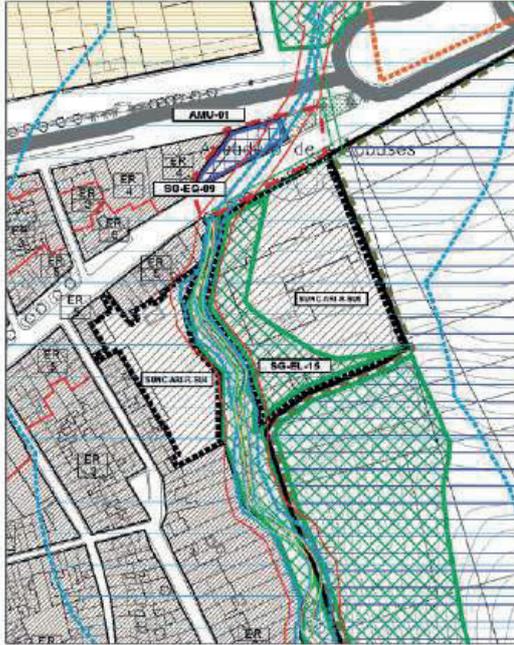
NOMBRE: Parque en la zona del Túnel	CÓDIGO: SG-EL-12
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Clase de suelo:	Suelo Urbano
superficie Bruta:	13.556 m <sup>2</sup>
Sistema de Gestión:	Compensación
Área de Reparto:	AR-13
Aprovechamiento Medio AR:	0,3213
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Crear nueva zona de espacios libres ligados a la vía verde del aceite. Adscrito al AR-13	

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



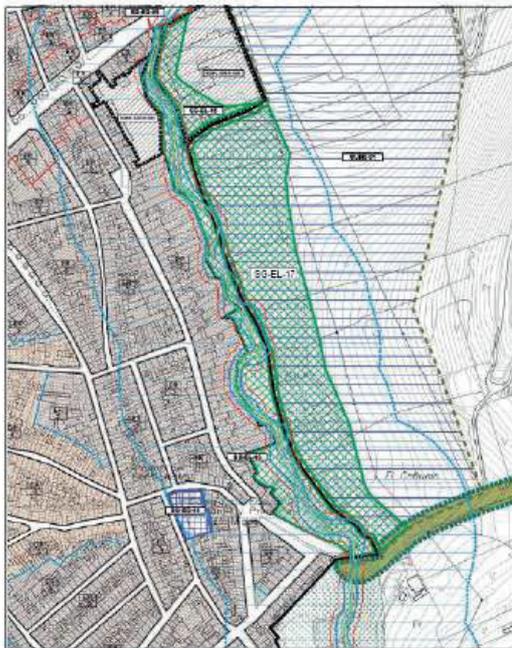
NOMBRE: Parque Cooperativa Santo Ana	CÓDIGO: SG-EL-14
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Clase de suelo:	Suelo Urbano
superficie Bruta:	22.338 m <sup>2</sup>
Sistema de Gestión:	Compensación
Área de Reparto:	AR-13
Aprovechamiento Medio AR:	0,3213
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Obtención de zona recreativa anexa a la vía verde incorporando elementos ligados a la infraestructura ferroviaria desmantelada. Adscrito al AR-13	

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



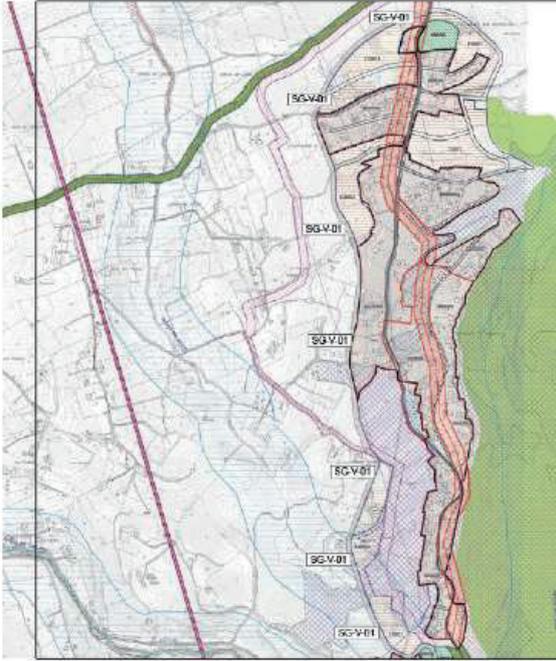
<b>NOMBRE:</b> Parque Cooperativa San Isidro	<b>CÓDIGO:</b> 1 SG-EL-15
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>	
Clase de suelo:	Suelo Urbanizable
superficie Bruta:	3.155 m <sup>2</sup>
Sistema de Gestión:	Compensación
Área de Reparto:	AR-112
Aprovechamiento Medio AR:	1,0000
<b>OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>	
Constituir a lo largo del cauce una zona de espacios libres periferiana ligada al arroyo del Cañuelo. Adscrito al AR-02	

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



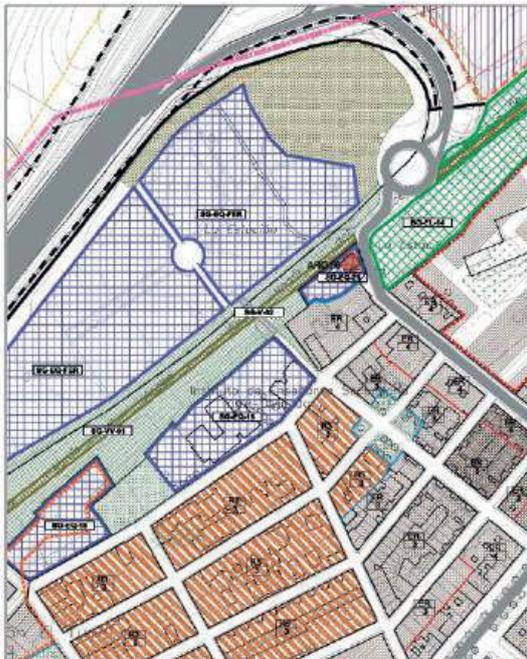
<b>NOMBRE:</b> Parque Arroyo del Cañuelo 2	<b>CÓDIGO:</b> 1 SG-EL-17
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>	
Clase de suelo:	Suelo Urbano
superficie Bruta:	23.580m <sup>2</sup>
Sistema de Gestión:	Compensación
Área de Reparto:	-
Aprovechamiento Medio AR:	según PP
<b>OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>	
Crear una zona de espacios libres periferiana ligada al arroyo del Cañuelo. A adscribir al SUN5-01;	

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



NOMBRE:	Vial Megatín	CODIGO:	SG-V-01
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>			
Clase de suelo:	Suelo Urbano		
superficie Bruta:	31.819m <sup>2</sup>		
Sistema de Gestión:	Compensación		
Area de Reparto:	AR-10		
Aprovechamiento Medio AR:	0.1298		
<b>OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>			
Obtención de un vial estructurante alternativo para el Megatín. Adscrito al AR-10			

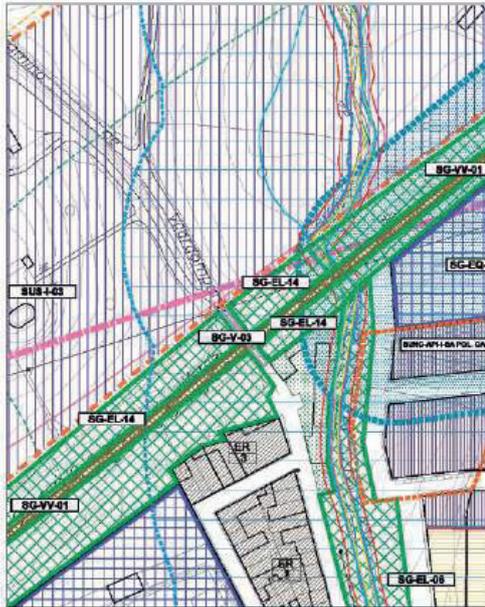
SISTEMAS GENERALES A OBTENER



NOMBRE:	Continuación calle Sol	CODIGO:	SG-V-02
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>			
Clase de suelo:	Suelo Urbano		
superficie Bruta:	222m <sup>2</sup>		
Sistema de Gestión:	Compensación		
Area de Reparto:	AR-13		
Aprovechamiento Medio AR:	0.3213		
<b>OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>			
Obtención de un vial estructurante hacia SG-EQ-FERIAL. Adscrito al AR-13			

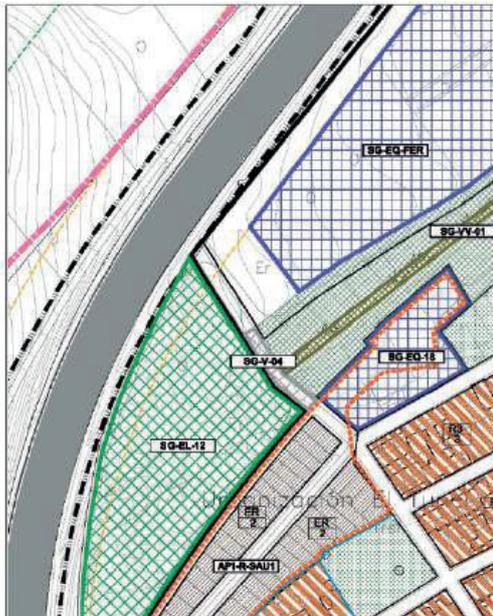
00250681

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



NOMBRE:	Continuación camino Hoya	CÓDIGO:	SG-V-03
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>			
Clase de suelo:	Suelo Urbano		
superficie Bruta:	230 m <sup>2</sup>		
Sistema de Gestión:	Compensación		
Area de Reparto:	AR-13		
Aprovechamiento Medio AR:	0,3213		
<b>OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>			
Obtención de un vial estructurante para futuro SUS-I-03. Adscrito al AR-13.			

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



NOMBRE:	Continuación calle Málaga	CÓDIGO:	SG-V-01
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>			
Clase de suelo:	Suelo Urbano		
superficie Bruta:	535 m <sup>2</sup>		
Sistema de Gestión:	Compensación		
Area de Reparto:	AR-13		
Aprovechamiento Medio AR:	0,3213		
<b>OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>			
Obtención de un vial estructurante hacia SG-EQ-FERIAL. Adscrito al AR-13.			

Este instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos, con el número 8966.

Jaén, 17 de noviembre de 2021.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.

00250681