

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ORDEN de 5 de noviembre de 2013, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.*

#### ANTECEDENTES

1. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María se aprobó definitivamente de manera parcial a reserva de simple subsanación, por Orden de 21 de febrero de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (BOJA núm. 46, de 7 de marzo de 2012).

El Ayuntamiento debía elaborar y aprobar, previa verificación de las administraciones sectoriales, un Documento de Cumplimiento que constase exclusivamente de los apartados de la memoria de ordenación, fichas y planos que se debían corregir respecto al apartado primero a) de la Orden, al tratarse de una aprobación a reserva de la simple subsanación; y habilitaba a la Dirección General de Urbanismo para su verificación, con carácter previo al registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento.

2. Con fecha de 31 de mayo de 2013, tuvo entrada en el registro de esta Consejería la documentación correspondiente al expediente de cumplimiento del subapartado a) del apartado primero de la Orden de 21 de febrero de 2012, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de El Puerto de Santa María, en sesión de 14 de mayo de 2013, denominada «Documento de Subsanación de Deficiencias Técnicas».

La documentación se completó por el Ayuntamiento con fechas de 30 de julio y 18 de septiembre de 2013, en respuesta a sendos informes del Servicio de Planeamiento Urbanístico, de 9 de julio y 26 de agosto de 2013, aportándose el Anexo Complementario al Documento de Subsanación de Deficiencias Técnicas, del que el Ayuntamiento acordó quedar enterado el 17 de julio de 2013, y una documentación anexa a este último.

3. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 30 de septiembre de 2013, informó favorablemente el Documento de Subsanación de Deficiencias Técnicas, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 14 de mayo de 2013, con las correcciones realizadas en el Anexo Complementario, del que el Pleno del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María tuvo conocimiento, en sesión de 17 de julio de 2013, completado mediante la documentación de 18 de septiembre de 2013.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como el artículo 4.3 a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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 en relación con el artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

Con fecha de 1 de octubre de 2013, la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz practicó diligencia de inscripción y depósito de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de inscripción 5816.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con la Resolución 30 de septiembre de 2013, de la Dirección General de Urbanismo,

## D I S P O N G O

Primero. Publicar la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, aprobada definitivamente de manera parcial, por la Orden de 21 de febrero de 2012 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, contenida en el Anexo de la presente Orden, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María publicada por la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 5 de noviembre de 2013

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ  
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

## ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

#### CAPÍTULO I. LOS CARACTERES GENERALES DEL PLAN GENERAL.

##### Artículo 1.1.1 Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística integral del municipio de El Puerto de Santa María adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal.

Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan concreta las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

De igual forma, este Plan General establece las determinaciones precisas para organizar la gestión de su ejecución conforme al ordenamiento jurídico vigente.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de El Puerto de Santa María.
3. El presente Plan General revisa completamente al precedente instrumento de planeamiento general del municipio (el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de 18 de Diciembre de 1991 del Consejero de Obras Públicas y Transporte, así como sus sucesivas modificaciones y el documento de su Adaptación Parcial a la LOUA de 2009) que queda así íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

4. Este Plan General de Ordenación Urbanística posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para concretar el régimen jurídico del suelo aplicable a los terrenos y fijar el conjunto de facultades y deberes vinculados a las diversas actuaciones urbanísticas conforme a aquella legislación.

##### Artículo 1.1.2 Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística ejercitada por este Plan General, y la que se realice en desarrollo del mismo, es una función pública no susceptible de transacción que organiza y define el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

2. Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General Municipal, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, en el Estatuto de Autonomía, y en la legislación urbanística de Andalucía, propiciando así el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.
3. En particular se configuran, como Principios Rectores del presente Plan y de los instrumentos que lo desarrollen:

- a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, y a tal fin, el presente Plan, desde una ordenación que procura el uso racional de los recursos naturales, garantiza la disponibilidad de suelo apto para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad vinculados a la movilidad y eficiencia energética y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

De forma complementaria se asumen las directrices y principios contenidos en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 Andalucía así como los compromisos sobre reducción de la emisión de la CO<sub>2</sub> a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima

- c. La obtención de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.
- d. La preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- e. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación.
- f. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística.
- g. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento.
- h. La normalización e integración en la nueva estructura territorial de aquellos ámbitos consolidados surgidos de actuaciones irregulares que resultan coherentes con el modelo territorial adoptado, a fin de posibilitar la mejora de calidad de vida de sus residentes con aplicación de las reglas básicas de los deberes urbanísticos.

4. De igual forma, constituirán principios rectores en el desarrollo de este Plan, aquellos otros establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz no incluidos en los anteriores.

#### **Artículo 1.1.3 Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez sea publicada la aprobación definitiva del mismo en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.
2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad de conformidad con la legislación urbanística de Andalucía.

En consecuencia, el Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y la delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.
4. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan Subregional vigente deberá ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General.

Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no se podrá darse inicio a las mismas.

En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 170.3 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 1.1.4 Vigencia del Plan General.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones parciales.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento elaborará de forma bianual el informe de evaluación y seguimiento previsto en el artículo siguiente.
4. En el caso de vigencia sobrevenida de un nuevo Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y hasta tanto acontezca la adaptación del presente Plan General al mismo, las presente normas serán interpretadas de conformidad con las directrices establecidas en el aquél, así mismo, se observarán de forma prevalente las disposiciones de aplicación directas contenidas en el Plan Subregional en los casos en los que las normas del presente Plan resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

#### **Artículo 1.1.5. Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan.**

1. La Administración Urbanística Municipal elaborará de forma bianual un informe de evaluación y seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones de urbanización.
2. El Informe en el aspecto de sostenibilidad ambiental evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan General conforme indicadores que mejor reflejen la actividad urbanística.  
El Informe en el aspecto de Sostenibilidad Económica analizará el impacto en la Hacienda Municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos próximos años relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
3. Este Informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las Administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medioambiente

El resultado del Informe servirá de criterio para el ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas dispuestas directamente por este Plan, así como para incorporar aquellas otras de este carácter no establecidas por éste, conforme a idéntico procedimiento que el dispuesto para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

4. Como complemento para asegurar la redacción solvente de este Informe de Sostenibilidad Ambiental de la actividad de ejecución del Plan, el Ayuntamiento podrá formular en el plazo máximo de dos años un Plan Especial de establecimiento de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental que mejor se ajusten para el control y seguimiento de la actividad urbanística.

Este Plan Especial tendrá por objeto, de una parte, el establecimiento de unos Indicadores de Sostenibilidad Ambiental en materia de la actividad urbanística que posibilite asegurar que los instrumentos de planificación y ejecución en desarrollo del Plan General se formulen y ejecuten conforme a principios de racionalidad en la utilización de los recursos naturales y sostenibilidad urbana, y de otra, la adopción de medidas urbanísticas que

complementen al presente Plan General, encaminadas a asegurar los objetivos que expresen dichos indicadores.

El Plan Especial se redactará en congruencia con los indicadores adoptados por la Agenda Local 21 y en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 de Andalucía que mejor reflejen las implicaciones de la actividad urbanística.

Así mismo, para el cumplimiento de sus objetivos, este Plan Especial podrá:

- a. Completar las normas generales del Plan General en materia de condiciones de la obra de urbanización, incorporando aquellas determinaciones que contribuyan a mejorar los resultados de sostenibilidad urbanística.
- b. Limitar determinados usos urbanísticos en zonas saturadas tanto desde el punto de vista del ruido como de la movilidad urbana.
- c. Limitar las condiciones de implantación de aparcamientos de rotación establecidas en las normas del presente Plan General.

#### **Artículo 1.1.6. Régimen General de la innovación del plan.**

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora, mediante su revisión, ya sea integral o parcial, o mediante su modificación.
2. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constitutivas de su modelo, estrategia, objetivos y directrices de su desarrollo territorial y que se expresan en el apartado 1.a) del artículo siguiente.

La sustantividad de estos elementos, sistemas o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

3. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance.

Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

4. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.
5. Toda alteración de la ordenación urbanística que se pretenda realizar mediante Revisión Parcial o Modificación que incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá incorporar en el expediente la identidad de todos los propietarios o

titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

#### **Artículo 1.1.7. Revisión y Modificaciones del Plan General.**

1. Procederá la revisión anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural establecida por el mismo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos o directrices determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- Los criterios adoptados sobre clasificación del suelo urbanizable.
- La red que configura el Sistema General Viario, sin perjuicio de la capacidad del ajuste por el planeamiento de desarrollo de algunos de sus elementos en los términos previstos por este Plan.
- La red que configura el Sistema General de Espacios Libres.
- Los criterios generales de asignación de los usos globales en las diferentes áreas y sectores.
- La clasificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección en aquellas subcategorías de las que se derive una preservación integral.

- b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 200% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.

- c. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y de los ámbitos del suelo urbanizable con delimitación de sectores y no sectorizados.

- d. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.

2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial -sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de



circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia material en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.
4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo.

A tales efectos será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA.

5. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Especiales en el primer caso, y Planes Parciales en el segundo, sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberá justificarse que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establecen para la ordenación pormenorizada potestativa.
6. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa justificativa para proceder a la adecuación de la programación y alteración del sistema de actuación, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
7. No se considerarán modificaciones del Plan General:
  - a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.
  - b. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable transitorio y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general que se identifican como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan de

Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer a este Plan General.

- c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.
  - d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellos que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
  - e. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.
  - f. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
  - g. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
  - h. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
8. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior.
  9. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 3.2.1 de las presentes Normas.

#### **Artículo 1.1.8. Usos y obras provisionales**

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:
  - a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
  - b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
  - c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
  - d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:
  - 1º. Solicitud por el interesado incorporando el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
  - 2º. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

#### **Artículo 1.1.9. Edificios y usos fuera de ordenación**

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideraras como fuera de ordenación.  
No obstante el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:
  - a. Incompatibilidad Total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integral.
  - b. Incompatibilidad Parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación tolerado.La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado "fuera de ordenanza".
2. Régimen de Incompatibilidad Total por fuera de ordenación integral.
  - a. Definición.  
Tienen la consideración de "fuera de ordenación integral por incompatibilidad total", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
    - 1º. En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios

libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

- 2º. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 6.1.6 de estas Normas.
- 3º. En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.
- 4º. Aquellas edificaciones e instalaciones localizadas en zonas inundables de riesgo declaradas de conformidad con los planes de prevención de inundaciones aprobados por el órgano competente o bien delimitadas expresamente por este Plan General por existir riesgo cierto.

b. Intervenciones.

El régimen de Fuera de Ordenación de Incompatibilidad Total determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

c. Usos.

Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.

Los usos desarrollos sin estar amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de legalidad establecidas en la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquellas actividades consideradas incompatibles con el modelo territorial o bien con el medio urbano que no contasen con la licencia de funcionamiento y apertura.

No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial.

a. Definición.

Se considerarán en régimen de "Fuera de Ordenación Tolerado por incompatibilidad parcial" los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI o, en su caso, con las del Título XIII.

b. Intervenciones.

b.1. Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

b.2. No obstante, en los siguientes casos de edificaciones que siendo conformes con los usos urbanísticos establecidos por el Plan para los terrenos en que se localizan, presentan divergencias no sustanciales sobre altura, edificación u ocupación, se admitirán además de las anteriores, las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definida en el artículo 7.1.2 de estas Normas) y siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

1º. Los edificios que siendo conformes con el uso, presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a dos plantas de las máximas establecidas por el Plan.

2º. Cuando la disconformidad únicamente afectara a las condiciones de ocupación o/y edificabilidad, siempre que la divergencia de los existentes con los parámetros máximos establecidos por este Plan en la Zona de Ordenanzas no superase el veinte por ciento.

b.3. Asimismo, las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación de la Zona de Ordenanzas, incluidas las de ocupación, únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de mejora consistentes en obras reforma menor y parcial, incluso las de ampliación siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento a la parcela.

b.4. De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren, podrán admitirse las obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso.

b.5. No obstante lo anterior, y conforme a las previsiones del apartado 9 siguiente, las edificaciones existentes en suelo urbano carentes de licencia que siendo conformes con el uso establecido en el Plan presenten divergencias no sustanciales, se sujetarán específicamente a la regulación del artículo 11.1.5 y complementariamente al apartado 5 siguiente.

c. Usos.

Respecto a la tolerancia de usos se aplicará el mismo régimen que el establecido en el apartado c) anterior para el caso de incompatibilidad total.

No obstante, en los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

4. Régimen de fuera de ordenación que afecta a actividades económicas.

a. Régimen de las actividades existentes incompatibles con el modelo urbano o territorial y otras molestas.

Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en el número 2, y aplicándose el régimen de tolerancia del apartado c del citado número 2 anterior.

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que localizadas en suelo urbano o urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales. No obstante, si contasen con previa licencia municipal y pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación previsto en el número 3.

b. Régimen de las actividades económicas en suelo urbano consolidado que sean conformes al uso.

A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación, reforma menor y parcial, e incluso las de reforma general que se encaminen a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

c. Régimen de las actividades económicas en ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización.

En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del urbano no consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá -hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística- el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

5. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga al régimen de Fuera de Ordenación Tolerado establecido en el número 3 anterior, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regulación de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización o declaración de compatibilidad, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo en la que se integren.
6. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora (reforma menor). La admisibilidad de la reforma parcial y general, así como las de incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.
7. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas establecidas en la Disposición Transitoria Tercera de las presentes Normas.
8. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.
9. Así mismo, el presente Plan General regula en su artículo 11.1.5 de las presentes Normas, las discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares de Zonas de Ordenanza para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas, a los efectos del apartado 4 del artículo 48 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) aplicable en expedientes de legalización y de protección de la legalidad.

Artículo 1.1.10. **Carácter de las determinaciones del Título I. (SUSPENDIDO)**

## **CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.**

Artículo 1.2.1. **Documentación integrante del Plan General.**

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

A. DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO I: PREFACIO- MEMORIA DE INFORMACIÓN

En el Libro I se recoge los análisis e información de la situación actual del municipio

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

La Memoria de Ordenación. Es el instrumento básico para la interpretación de los objetivos y finalidades del Plan en su conjunto y sirve para clarificar y resolver los conflictos que pudieran presentarse entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

B. DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL

LIBRO I: PLANOS DE INFORMACIÓN

LIBRO II: PLANOS DE ORDENACIÓN DE ORDENACIÓN GENERAL

LIBRO III ORDENACIÓN COMPLETA.

C. DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas.

D. DOCUMENTO IV: CATÁLOGO GENERAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

E. DOCUMENTO V: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL :

LIBRO I. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

LIBRO II. PLANOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

ANEXO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

F. DOCUMENTO VI: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE TRAZADOS DE VÍAS PECUARIAS



3. Todos los anteriores documentos, excepto la memoria informativa, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.
4. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes que se contienen en las presentes Normas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de los que se dicten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, entendiéndose estas referencias automáticamente reemplazadas en caso que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos en los términos de la disposiciones transitorias que estos incluyan.
5. Los condicionantes establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan así como los incluidos en la propia Declaración para los distintos ámbitos de actuaciones urbanísticas se entenderán como determinaciones complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución contenidas en las respectivas fichas

#### **Artículo 1.2.2 Determinaciones y su interpretación.**

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía en materia de determinaciones de ordenación estructural y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
  - a. Los distintos documentos que integran el Plan General gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria de ordenación.
  - b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase -conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto- que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
  - c. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre los planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la definición de la Ordenación Pormenorizada Completa.

- d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un cuatro por ciento (4%) con respecto a las mediciones del Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.
- e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
- f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
- g. 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, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1.992.

Si la interpretación afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, el Ayuntamiento previamente a la resolución solicitará dictamen de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y territorial.

- 4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía. No obstante, la corrección de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural corresponderá a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía previa audiencia del municipio.

#### **Artículo 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.**

- 1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 2. El presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. La expresión de estas determinaciones se realiza con el carácter de normas de obligado cumplimiento salvo cuando expresamente se reconozca su carácter de recomendación o directriz.

La recomendación no tiene carácter vinculante, pero exige a la Administración Urbanística cuando se separe de ella una justificación expresa congruente con los intereses generales y basada en la mejor ordenación resultante de la solución adoptada.

La formulación en forma de directriz vinculará al planeamiento de desarrollo en cuanto al objetivo perseguido, correspondiendo al mismo establecer el modo y la instrumentación para su consecución.

4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, excepto en terrenos calificados de sistemas generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal a los que se ha excluido de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a efectos de gestión y adquisición a alguna de las clases de suelo cuando aún no cuenten con la condición demanial.

Los terrenos excluidos de la clasificación se identifican en el artículo 2.3.2 de estas Normas.

#### **Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término**

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones:
  - A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural: O.03 Ordenación del Suelo No Urbanizable y O.04 Suelo Urbano y Urbanizable.

No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en el apartado 4 del artículo anterior.

La regulación de la clasificación del suelo se contiene en el Capítulo III del Título II, en el Capítulo I del Título X, en el Capítulo I del Título XII y en el Capítulo I del Título XIII.

- B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación O. 0.2 denominado El Modelo de Ordenación.

Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

La regulación de los usos de los Sistemas se realiza en los Capítulos V y VI del Título VI de estas Normas y su régimen jurídico en el Capítulo V del Título II.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos principales que queda reflejada en el Plano de Ordenación General. Planos de Movilidad.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbanizable.

Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural 0.04 Suelo Urbano y Urbanizable y en las Fichas anexas sobre sectores del Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos.

Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales establecida en el Capítulo I del Título VI.

E. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural O. 0.4 Áreas de Reparto.

La regulación de los aprovechamientos y áreas de reparto se establece en el Capítulo IV del Título II así como en los artículos que tanto en el Título X y XII tienen dicho objeto.

F. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

G. La regulación que establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Título XII Capítulo Segundo así como en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

H. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. .

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano de ordenación estructural O.03, denominado Ordenación del Suelo No Urbanizable, se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable y en la ficha del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.

- J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable.
- K. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección.
- L. (SUSPENDIDO)
- M. (SUSPENDIDO)
- 3. (SUSPENDIDO)
- 4. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

#### **Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva**

- 1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.
- 2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:
  - a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
  - b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
  - c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
  - d. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, el resto de la normativa de aplicación que no tiene carácter de estructural.

- e. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

#### Artículo 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa

1. El resto de determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior que se establecen por este Plan, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente en el contenido de los Planes Generales.
2. En todo caso son determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que de forma potestativa se incluyen en este Plan General:
  - a. Aquellas determinaciones no incluidas en el artículo anterior que completan la ordenación pormenorizada en los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que no se precisa la formulación de Plan Especial.
  - b. Las determinaciones que completan la ordenación pormenorizada en los ámbitos del suelo urbanizable ordenado en los que no se precisa la formulación de Plan Parcial.

En estos casos las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante.

En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

- c. La delimitación de unidades de actuación realizadas directamente por este Plan General.
  - d. La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo, que en su caso, incorpore este Plan General.
  - e. La delimitación de áreas de rehabilitación preferente que en su caso directamente establezca este Plan General.
3. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán el carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo en el caso del suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada.

Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora

mejoras y se ajustas a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 2.1.1. Carácter de las disposiciones del Título II. (SUSPENDIDO)

#### Artículo 2.1.2. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.

El presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

2. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

No obstante, la previsión de la edificabilidad por este Plan no la integra, por sí misma, en el contenido del derecho de propiedad del suelo, de modo que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad en la que se concreta, únicamente se produce con su materialización efectiva, y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y del levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda en los términos dispuestos por la legislación.

3. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

De igual forma, no se sustraerán al cumplimiento de los deberes y sanciones establecidos por la legislación urbanística, aun no siendo propietarios actuales, los promotores de aquellas actuaciones irregulares que el presente Plan asume mediante su adecuada integración y normalización.

4. Son requisitos necesarios para la concreción y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios adheridos de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
5. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos.

**Artículo 2.1.3. Régimen del subsuelo**

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones y servicios de todo tipo.

En consecuencia, el subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. En caso de que la exigencia de esta servidumbre no sea compatible con el uso privado del suelo y vuelo del inmueble, deberá procederse a la expropiación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico así como en las zonas y áreas con afecciones o cautelas arqueológicas, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos (dentro de los límites establecidos en el apartado 4 del artículo 7.3.18) instalaciones técnicas propias al servicio del edificio, aseos (vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja), así como trasteros (vinculados a la edificación principal) y almacenes (vinculados funcionalmente a actividades económicas desarrolladas en la planta baja), hasta un máximo del quince (15) por ciento de la edificabilidad sobre rasante. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se computará conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 7.3.18 de estas Normas.
4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.
5. El subsuelo perteneciente al suelo de los bienes de dominio público se ajustará a las previsiones del artículo 2.5.2 apartado 5 de estas Normas
6. A fin de facilitar la obtención gratuita de los terrenos previstos por este Plan con destino a usos públicos en suelo urbano consolidado, el propietario titular de los mismos, podrá ofrecer a la Administración la cesión gratuita del suelo y vuelo de la parcela así calificada como finca independiente, y retener la titularidad dominical del subsuelo - también como finca independiente- para su destino a aparcamiento subterráneo. Esta oferta únicamente podrá ser aceptada por la Administración, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento en el subsuelo será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales en relación con su incidencia en



la movilidad del entorno, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público a localizar sobre el suelo.

## **CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 2.2.1. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.**

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:
  - a. a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.
  - b. el de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística que se formulen.
  - c. a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
  - d. al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las demás derivadas de la ordenación territorial y urbanística.
  - e. a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este Plan o en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.
2. Todos los ciudadanos tienen el deber de:
  - a. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.
  - b. Respetar y hacer un uso racional y adecuado de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
  - c. Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable y, en su caso, sin la autorización administrativa necesaria o contraviniendo sus condiciones.
  - d. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

### **Artículo 2.2.2. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.**

1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución sobre la base de la publicidad y concurrencia, y garantizando los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2.6 de estas Normas

#### **Artículo 2.2.3. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.**

1. Derechos generales de los propietarios

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación.

2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:
  - a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
  - b. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquella edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.
  - c. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
3. Comprende, asimismo, la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.
4. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

**Artículo 2.2.4. Régimen general de deberes**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
  - a. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
  - b. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.
  - c. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.
  - d. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
  - d. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.
  - e. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
  - f. Deber de observar de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
  - g. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública del urbanismo determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.
2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.
3. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
  - a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.
  - b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
  - c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por este Plan para cada ámbito y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
  - d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
  - e. Contribuir, en los términos previstos en la Ley a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. En el suelo no urbanizable, en el suelo urbanizable no sectorizado e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros.
5. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

#### **Artículo 2.2.5. Sobre el derecho a la información urbanística**

1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas y con las condiciones de funcionamiento fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.
2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas 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 y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles modificaciones en curso.

Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el artículo 40.1 de la LOUA, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y 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. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

La consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2.6 de estas Normas

3. Consultas previas. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.
4. Consulta urbanística mediante la emisión de informe: toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de ejecución al tiempo de facilitarse la información.

Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se

deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

5. Cédula urbanística:
  - a. Mediante Ordenanza Municipal podrá crearse y regular la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.
  - b. La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal.
  - c. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.

### **CAPÍTULO III. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.**

#### **Artículo 2.3.1. La clasificación urbanística de los terrenos del Plan General**

El presente Plan General divide el territorio municipal en las clases de suelo siguiente: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, estableciendo al efecto su correspondiente categoría.

No obstante excluye de la atribución de clasificación a determinados terrenos calificados de sistemas generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, y que se identifican en el artículo siguiente.

#### **Artículo 2.3.2. Terrenos excluidos de la clasificación urbanística.**

1. Los sistemas generales excluidos de la clasificación del suelo, que se identifican en los Planos de Ordenación O.01.1, O.0.1.2, son:
  - a. Los tramos de los sistemas generales de comunicaciones (vianos y ferroviarios) de rango territorial cuando resultan colindantes con terrenos clasificados como urbanos o urbanizables.
  - b. El Sistema General Portuario.

- c. El Sistema General de Equipamiento Penitenciario Metropolitano: Centro Penitenciario El Puerto I-II-III.
  - d. El Sistema General de Defensa: Base Naval
  - e. El Complejo de Equipamiento y Espacios Libres del Madrugador.
  - f. La Vía Verde delimitada en los planos de ordenación sobre los terrenos del antiguo trazado del FFCC El Puerto- Sanlúcar.
  - g. Concretos tramos del Sistema General Viatecuario correspondiente a la propuesta alternativa de trazado de vías pecuarias que sustituyan a los existentes( por ser objeto de desafectación), cuando transcurren esos trazados alternativos por zonas colindantes incorporadas al proceso urbanístico (por ello, clasificadas las mismas como suelo urbanizable o urbano no consolidado), debiendo la adquisición de los nuevos trazados alternativos ser adscrita, a los simples efectos de gestión, a las áreas de reparto de los nuevos desarrollos. Una vez adquiridos esos trazados alternativos, tendrán el régimen de uso correspondiente al suelo no urbanizable de especial protección vinculado a la legislación de vías pecuarias.
  - h. El Sistema General de Espacios Libres SG-EL- PP 01.2, correspondientes a terrenos que estando incluidos en la delimitación del Parque Periurbano Dunas de San Antón cuentan con titularidad controvertida (presunción de monte público y al tiempo inscripción registral de titularidad privada), para la eventualidad de que una vez sea determinada con firmeza la titularidad tuviera que preverse la oportuna adquisición.
  - i. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 02 Puerto Menesteo que pertenecen a la actualidad a la titularidad privada y cuyo proceso de expropiación fue iniciado por el Ayuntamiento.
  - j. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 32 Pinar de Monchile.
  - k. Los terrenos ocupados por el canal de riego que se califican de Sistema General de Infraestructuras.
2. Los terrenos de sistema general sin clasificación, se adscriben a efectos de obtención y gestión a las siguientes clases de suelo cuando ello fuera preciso:
- a. Los terrenos de sistemas generales de comunicaciones sin clasificación, cuando resulten a la entrada en vigor del presente Plan General estar afectados al dominio viario o ferroviario, no se procede a su adscripción por encontrarse ya adquiridos.  
  
Los terrenos de sistemas generales de comunicaciones sin clasificación cuando precisen ser ampliados, el presente Plan los adscribe a las áreas de reparto de suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, a las del suelo urbanizable no sectorizado si su ejecución se vincula a la de estos desarrollos futuros.
  - b. Los terrenos sin clasificación correspondiente al Sistema General de Equipamiento Metropolitano Penitenciario y de Defensa Nacional se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisan ser adscritos.
  - c. Los terrenos del Sistema General Portuario, se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisan ser adscritos.

- d. Los terrenos del Complejo de Equipamiento y Espacios Libres del Madrugador, se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisan ser adscritos a efectos de gestión.
- e. La calificación de Vía Verde se realiza sobre terrenos pertenecientes al dominio público ferroviario en desuso, sin precisarse su adquisición al transcurrir mayoritariamente por terrenos colindantes con el suelo no urbanizable. No obstante, se adscriben a la gestión de las áreas de reparto de suelo urbanizable o urbano no consolidado que en cada caso se indica en el Título X y XII en aquellos otros tramos del trazado histórico del ferrocarril a Sanlúcar que han quedado incorporados a la ciudad.
- f. Los terrenos del Sistema General Viapecuario (trazado alternativo), sin clasificación se adscriben para su obtención a la gestión a las áreas de reparto del suelo urbanizable o urbano no consolidado que en cada caso se identifica en el presente Plan General en el Título X y en el Título XII.
- g. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG PP 01.2 se adscriben a efectos de obtención a la gestión al área de reparto de suelo urbanizable identificada en el artículo 12.1.6 de estas Normas, y a efectos de régimen de usos a la regulación del 13.4.5 (suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-PP)

Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 02 Puerto Menesteo, pendientes de adquisición mediante el oportuno pago de justiprecio, se adscriben para su adecuada gestión al área de reparto de suelo urbanizable identificada en el artículo 12.1.6 de estas Normas.

Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 32 Pinar de Monchicle, al presumirse de dominio público (monte público), no precisan de adscripción a efectos de su gestión y obtención. No obstante, de acreditarse la titularidad privada, su gestión se realizará mediante adscripción al desarrollo del primer ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que no cuente con dotación interior suficiente de Sistema General de Espacios Libres de conformidad con las exigencias del artículo 3.2.1 y deba procederse a una adscripción exterior conforme a las previsiones del apartado 5.d).2º del mencionado precepto.

- h. Los terrenos ocupados por el canal de riego que se califican de Sistema General de Infraestructuras, por ser en la actualidad del dominio público, no precisan ser adscritos a ninguna clase de suelo para su obtención.

### Artículo 2.3.3. La clasificación del Suelo Urbano.

- 1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación relativos a la clasificación del Suelo Urbano con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

- b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
    - c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
  2. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a la clase de suelo urbano en el artículo 10.1.2 de estas Normas.
  3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de Suelo Urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
  4. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :
    - a. Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.
    - b. Suelo Urbano No Consolidado.

#### **Artículo 2.3.4. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.**

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a esta categoría de urbano no consolidado en el artículo 10.1.3 de estas Normas y en los planos de ordenación.

#### **Artículo 2.3.5. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.**

1. Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan General adscriba la clase de Suelo Urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - 1.1. Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
    - a. No comprender la urbanización existente de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos; se corresponden con los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados por este Plan General.



- b. No contar la urbanización existente, de forma completa, de servicios, infraestructuras y dotaciones precisados, o cuando de existir, los mismos no cuentan con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; se corresponden con los ámbitos que viniendo de una situación rural se encuentran en gran medida consolidados por la edificación que pueden ser objeto de integración en el nuevo modelo territorial adoptado mediante las oportunas actuaciones de mejora urbana y ambiental a través de la dotación de servicios y equipamientos. Son los ámbitos identificados como áreas de regularización e integración (ARG n con fines de normalización) para los que se establece unas condiciones de ordenación y edificación acordes con su posición y entorno territorial.
  - c. Precisar la urbanización existente de una mejora o renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos; se corresponden con las áreas de reforma interior con fines de renovación que alteran el uso o/y la intensidad preexistente o bien operan sobre zonas urbanas en desuso.
- 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes. Son ámbitos sujetos de forma necesaria a actuaciones asistemáticas de transferencias de aprovechamientos urbanísticos cuando se adscriban a áreas de reparto.
2. El presente Plan General identifica los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado en el artículo 10.1.4 y en los Planos de Ordenación Estructural, diferenciando a efectos de su ordenación y gestión: sectores, áreas de reforma interior con el objetivo de renovación urbana, áreas de regularización con el objetivo de normalización, ámbitos de incrementos de aprovechamientos, actuaciones urbanizadoras no integradas (adscritas a áreas de reparto) y el suelo urbano no consolidado de carácter transitorio por encontrarse en proceso de ejecución urbanística.

#### **Artículo 2.3.6. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística**

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1. El Suelo Urbano Consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si las mismas merecen la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría.
2. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

- a. Los terrenos incluidos en las áreas de reforma interior con fines de renovación (ARI) o en sectores del suelo urbano no consolidado, para su ejecución sistemática a través de las unidades de ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior a través del planeamiento de desarrollo.

En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del área de reforma interior de renovación o sector respectivo. No obstante, las áreas o sectores sujetos a Plan Especial o Plan Parcial de desarrollo podrán ser objeto de subdivisión de su ámbito en diversas unidades de ejecución de forma justificada por los procedimientos legalmente establecidos.

- b. Los terrenos incluidos en ámbitos de regularización e integración urbana y mejora ambiental. Se identifican como ARG y persiguen fines de normalización.

Se corresponden con las áreas que proviniendo de situación rural presentan un alto grado de consolidación de la edificaciones localizadas en posiciones asumibles por la nueva ordenación territorial, que formula para ellas actuaciones de nueva urbanización encaminadas a su normalización y mejora urbana y ambiental. La ejecución urbanística de estas áreas se realizará bien por unidades de ejecución bien por actuaciones asistemáticas (mediante su inclusión en áreas de transferencias de aprovechamientos y establecimiento de cuotas de urbanización). La determinación de la forma de ejecución se decidirá en la fase de gestión en consideración a las posibilidades o no de delimitación de unidades de ejecución conforme a las previsiones del Título X. En todo caso, las áreas de regularización se incluyen en la delimitación de áreas de reparto.

- c. Los Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) con fines de renovación parcial y progresiva en un área homogénea de edificación. Los ámbitos de incrementos de aprovechamientos no se adscriben a áreas de reparto.
- d. Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de Suelo de Urbano No consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. Estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se adscriben a las áreas de reparto de los ámbitos de áreas de regulación; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.
- e. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado transitorio, cuya gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el Suelo Urbano No Consolidado.

**Artículo 2.3.7. La clasificación de suelo urbanizable**

Se integran en el Suelo Urbanizable los terrenos que contando con aptitudes para ser transformados se integran en el modelo territorial adoptado por esta Revisión, formando parte necesaria de su estructura general (los de categoría ordenado y sectorizado), o, en su caso, pudiendo completarla (los de la categoría de no sectorizado) y destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio a corto, medio y largo plazo.

La regulación del suelo urbanizable se dispone en el Título XII de estas Normas.

**Artículo 2.3.8. El suelo urbanizable ordenado y el sectorizado**

1. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de El Puerto de Santa María se divide en:
  - a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para ser objeto de ejecución inmediata de una actuación de urbanización.
  - b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable que contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respeto al cual el Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
2. La regulación del suelo urbanizable con delimitación de sectores se dispone en el Capítulo I del Título XII de estas Normas.

**Artículo 2.3.9. El suelo urbanizable no sectorizado**

Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso

La regulación del suelo urbanizable no sectorizado se dispone en el Capítulo II del Título XII de estas Normas y el contenido de los Planes de Sectorización en el artículo 3.2.1.

**Artículo 2.3.10. La clasificación del Suelo No Urbanizable.**

1. Se adscriben a la clase de suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano por los motivos indicados en el artículo 13.1.2 de estas Normas.

La preservación se realiza bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento natural integrado.

2. Las categorías de suelo no urbanizable que el presente Plan General establece son:
  - a. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica que así lo exija.
  - b. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o/y urbanística, que son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz o/y este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
  - c. Suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural.
3. La definición de las categorías se establece en el artículo 13.1.3 de estas Normas y las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV, V y VI del Título XIII.
4. Se establecen en el artículo 13.1.6 la regulación de prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población.

#### **CAPÍTULO IV. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.**

##### **Artículo 2.4.1. Áreas de reparto**

Las áreas de reparto delimitadas por el presente Plan General en terrenos con la clasificación de suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores constituyen ámbitos territoriales comprensivos de terrenos de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para:

- a. establecer el aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho aquellos que se incorporen al proceso de transformación de las actuaciones urbanísticas y asuman los deberes vinculados a la misma, y
- b. concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actante.

##### **Artículo 2.4.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos**

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico, estableciéndose a efectos universales, que en el suelo urbano no consolidado está referido a un metro cuadrado edificable de vivienda libre en la tipología plurifamiliar y en el suelo urbanizable, al uso residencial libre en sector de alta densidad con localización y costes de urbanización ordinarios.

2. Aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.
3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
  - a. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (o en su caso, el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de aprobarse el proyecto de reparcelación) del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - b. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

#### **Artículo 2.4.3. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos**

1. Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Objetivo, y del Aprovechamiento Medio se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:
  - A. Coeficientes en el Suelo Urbano No Consolidado:
    - 1º. En el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General se aplicarán los siguientes coeficientes para las áreas de reforma interior con fines de renovación (ARI), áreas de regularización e integración urbana-ambiental (ARG) y sectores de suelo urbano no consolidado:

##### A.1.1 Coeficientes de Uso y Tipología en ámbitos ordenación pormenorizada.

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos (calificación) en la ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado son:

- a. Calificaciones de Usos pormenorizados de Residencial Libre:
 

Plurifamiliar en Manzana (en todas las categorías)	1,00
Ordenación Abierta (en todas las categorías)	1,00
Vivienda Popular Tradicional	1,00
Ciudad Jardín	
CJ-1	1,15
CJ-2	1,15

CJ-3	1,10
CJ-4	1,00
CJ-5	1,00
CJ-6	1,00
Vivienda Adosada	
UAD-1	1,10
UAD-2	1,15
UAD-3	1,15
Unifamiliar Aislada	
UAS-1	1,20
UAS-2	1,20
UAS-3 (entre 1000 metros y 2000 metros parcela)	1,20
UAS-3 (superior a 2.000 metros parcela)	1,40
b. Calificación Uso pormenorizado de vivienda protegida (en cualquier tipología):	0,60.
c. Usos de Actividades Económicas.	
Servicios Terciarios (comercial, oficinas)	0,90
Establecimiento Hotelero (ST-H)	0,75
Industrial	0,80
Logístico-Almacenamiento	0,80
Servicios Avanzados	0,80
Gran Superficie Comercial	1,25
Estaciones de Servicios	1,20

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) que se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de ponderación correspondiente a su calificación (A.1.1 de uso y tipología pormenorizado). El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

- 2º. En el suelo urbano no consolidado correspondiente a las Áreas de Reforma Interior (ARI) los Sectores y las Áreas de Regularización e Integración Urbana-Ambiental (ARG) con ordenación diferida para su establecimiento mediante Plan Parcial o Plan Especial, para el cálculo del aprovechamiento se aplican los siguientes coeficientes:

A.2.1 Coeficientes de Uso y Tipología en suelo urbano no consolidado de ordenación diferida.

- a. Calificaciones de Usos pormenorizados de Residencial Libre:

En ámbitos con densidad menor a 5 viviendas hectárea: 1,40  
 En ámbitos densidad entre 5 y 20 viviendas/Hectárea. 1,20.  
 En ámbitos densidad superior a 20 viviendas hectárea: 1,00

b. Calificación Uso pormenorizado de vivienda protegida (en cualquier tipología): 0,60

c. Calificación Usos Actividades Económicas

Servicios terciarios ordinarios en cualquier ámbito: 0,90

Apartamentos Turísticos en cualquier ámbito: 1,00

Industrial en ámbitos con uso global actividades económicas: 0,80

Servicios Avanzados en cualquier ámbito: 0,80

ST Establecimiento Hotelero en cualquier ámbito: 0,75

ST Apartamentos Turísticos en cualquier ámbito: 1,00

Gran Superficie Comercial en cualquier ámbito: 1,25

Estaciones de Servicios en cualquier ámbito: 1,20

d. Equipamiento privado: 0,60

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado A.2.1. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, será el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

B. Coeficientes en el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado se aplican los siguientes coeficientes:

B.1. Coeficientes de usos y tipologías pormenorizados en Suelo Urbanizable Ordenado (SUO).

Zona de Ordenanza Unifamiliar Pareada ZO.UAP 1.15

Equipamiento Privado 0,6

Resto de usos y tipologías: idénticos coeficientes que los descritos para A.1.1

B.2. Coeficientes de usos genéricos y tipologías dominantes en Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).

- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Alta Densidad: 1,00.
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sector Uso Global Mixto Residencial ZERPLA II/Servicios Terciarios: 1,1.
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sector Uso Global Mixto Residencial Media Densidad/Servicios Terciarios: 1,00.
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Media Densidad: 1,15
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Baja Densidad: 1,25
- Residencial Vivienda Protegida en cualquier Sector 0,60
- Usos de Actividades Económicas

Servicios terciarios en cualquier sector: 0,90

Establecimientos Hoteleros en cualquier sector: 0,75

Apartamentos Turísticos en cualquier sector: 1,00  
Logístico en sectores con uso global actividades económicas: 0,80  
Industrial en sectores con uso global actividades económicas: 0,80  
Servicios Avanzados en cualquier sector: 0,80  
Gran Superficie Comercial en cualquier sector: 1,25  
Estaciones de Servicios en cualquier sector: 1,20

- Equipamiento privado: 0,60

#### B.3. Coeficiente de Urbanización

El coeficiente de urbanización pondera, dentro de cada Área de Reparto, los rendimientos económicos de los diferentes sectores incluidos en el área en función de las diferencias existentes en los costes de urbanización interiores a asumir en cada sector en atención a los mayores espacios libres derivados de la protección de elementos naturales, condiciones topográficas del soporte territorial, por la existencia de preexistencia o edificaciones, o por la presencia o de mayores costes derivados de la necesidad de reducir impactos ambientales derivados de la cercanía a infraestructuras viarias. En función de estas circunstancias se pondera conforme a los siguientes valores los diferentes sectores:

- Costes de urbanización de sistema locales ordinarios: 1,00.
- Costes de urbanización de nivel inferior a la media en los que concurren razones topográficas e integración ambiental: 1,05.
- Costes de urbanización de nivel superior por mayor proporción de sistemas locales de espacios libres por protección de recursos naturales o por suplementos de medidas correctoras ambientales de cercanía a infraestructuras viarias: 0,95

#### B.4. Coeficiente de calidad ambiental.

Los coeficientes de calidad ambiental establecidos son:

- Coeficiente de calidad ambiental en sector con Uso global residencial de caracterización turística. Campo de Golf: 1,40.
- Coeficiente de calidad ambiental en sector que precisan medidas compensatorias de protección ambiental: 1,10.
- Coeficiente de calidad ambiental en el resto de sectores del suelo urbanizable: 1,00.

En el suelo urbanizable ordenado el aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida a los diferentes usos y tipologías pormenorizados en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado B.1. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, en ambos casos, se aplicarán los coeficientes urbanización interior (B.3.) y de calidad ambiental (B.4.) establecidos para cada ámbito en la Ficha. Determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector de suelo urbanizable sectorizado se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida al Sector para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas,



el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado B.2. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, en ambos casos, se aplicarán los coeficientes urbanización interior (B.3.) y de calidad ambiental (B.4.) establecidos para cada ámbito en la Ficha. Determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

2. De igual modo, se aplicarán los anteriores coeficientes para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) conforme a las previsiones del artículo 3.2.4 de estas Normas, o un proyecto de obras (en el caso de actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado sometidas a ajustes de aprovechamientos).

#### **Artículo 2.4.4. Condiciones para la Efectividad del Aprovechamiento**

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

#### **Artículo 2.4.5. Condiciones para la Legitimidad del Aprovechamiento**

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera, salvo cuando proceda actuar conforme al régimen actuaciones asistemáticas en el suelo urbano no consolidado.
- b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada ámbito de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de los compromisos asumidos por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores (y no se realizan en perjuicio de otros titulares).
- c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.
- d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

#### **Artículo 2.4.6. Régimen General de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.**

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos no integrados que contando con delimitación de Área de Reparto, el presente Plan no prevé necesariamente la delimitación de unidades de ejecución para su gestión. Se aplicarán las transferencias en los ámbitos de las áreas de regularización (ARG) cuando la misma quede integrada en un ámbito de área de reparto superior a la delimitación del área de regularización. La Administración Urbanística de conformidad con las previsiones del artículo 10.1.8 y 10.2.8 de estas Normas podrá aplicarlas igualmente en los ámbitos de las áreas de regularización (ARG), que pese a coincidir con el de una única área de reparto, si así se determine por su Plan Especial por considerar el mismo innecesario delimitar unidades de ejecución.

2. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos tienen la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto sin necesidad de que la actividad de ejecución se realice de forma simultánea.
3. Las Transferencias se realizarán entre una parcela que tenga atribuido por este Plan un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse por encontrarse afectada a un destino público y una parcela que tenga atribuido por el Plan la posibilidad de materializar un aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto. Para la determinación del aprovechamiento objetivo se utilizarán los coeficientes del artículo 2.4.3.
4. Es objeto de la transferencia, el aprovechamiento subjetivo que el titular de la parcela con destino a usos públicos le resulta de imposible materialización en ella como consecuencia de dicha calificación pública.

A tal fin, el propietario de la parcela con aprovechamiento objetivo nulo -por estar destinada por el Plan a un uso público- puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio.

La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

5. El acuerdo de Transferencias entre los titulares de las parcelas incluidas en el área de reparto puede revestir la modalidad de acuerdo de cesión o de distribución del aprovechamiento subjetivo.

El acuerdo consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de dicho aprovechamiento a favor del propietario de la parcela receptora y simultáneamente la cesión gratuita al municipio de la parcela calificada de uso público.

Por su parte, el acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

6. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración (o en su caso, otro porcentaje que establezca la legislación urbanística en el momento de su ejecución) sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley andaluza 7/2002.
7. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002.
8. Se aplicará igualmente las previsiones del artículo 10.2.8 apartado 4 de estas Normas.

**CAPÍTULO V. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.**

**SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 2.5.1. La red de sistemas y sus clases.**

1. La Red de Sistemas del municipio de El Puerto de Santa María está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino para alguno de los usos públicos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional o en el uso global de Servicios Infraestructurales.
2. Los sistemas pueden ser:
  - a. Sistemas generales.
  - b. Sistemas locales.

La regulación de los usos de los Sistemas se realiza en los Capítulos V y VI del Título VI de estas Normas.
3. Constituyen los Sistemas Generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que se adopta.
4. Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres, viales y otras infraestructuras cuyo ambiente 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.
5. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

**Artículo 2.5.2. Titularidad y régimen urbanístico.**

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
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.

No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

De igual forma no tendrán carácter público los terrenos calificados por este Plan como Servicios de Interés Público y Social de titularidad privada.

3. Los terrenos afectados por calificaciones de usos de Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán adquirirse por la Administración Urbanística (o por otra Administración si tienen el carácter metropolitano o subregional) quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los Sistemas Locales ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, cuando no estén incluidos en áreas de reforma interior, sectores o áreas de regularización y no estando identificados como actuaciones urbanizadoras no integradas adscritas a áreas de reparto, no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate. Esta misma disposición se aplicará para los Sistemas Generales en suelo no urbanizable cuya adquisición no se haya expresamente previsto en el Programa de Actuaciones de este Plan General.
4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la administración pública o entidad de derecho público titular de los mismos.
5. Es compatible la existencia de suelo calificado de uso público, con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento. El Ayuntamiento determinará el carácter de servicio público o patrimonial del subsuelo, en función de las condiciones más aconsejable para su utilización y gestión como uso de interés público.

En caso de optar por la definición del subsuelo, para la ubicación de usos admitidos por el planeamiento, como bien patrimonial, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento previsto en la Ley 7/1999 y el RG de Propiedad Horizontal, junto al suelo de uso público. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley del Suelo Estatal o Norma que lo sustituya.

#### **Artículo 2.5.3. Adscripción de Sistemas en unidades de ejecución excedentarias.**

1. Los sectores del suelo urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritos para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a Sistemas Generales que para cada ámbito se establecen por este Plan en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de parcelación correspondiente.
2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores o áreas que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.
3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que

cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

**Artículo 2.5.4. Derechos y Obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.**

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a Sistemas Generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto del medio.

A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo nulo se les compensará -si manifiestan su compromiso de participar en el proceso de transformación urbanística a través del oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada- con la atribución del aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) (o el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de la ejecución) del aprovechamiento medio del área de reparto, estando obligados al cumplimiento de los deberes vinculados a dicho proceso.

En este caso los propietarios de terrenos de sistemas adscritos formarán parte de la comunidad reparcelatoria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que se les sean adjudicadas.

En otro caso se aplicará la expropiación.

2. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en el artículo 2.4.6 y 10.2.9 de estas Normas.

## **SECCIÓN II. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**Artículo 2.5.5. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención**

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:
  - a. Sistemas Generales adscritos a áreas de reparto; diferenciando entre:
    - a.1. Sistemas generales incluidos o adscritos a unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado.
    - a.2. Sistemas generales incluidos o adscritos a sectores de suelo urbanizable.

La adscripción de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en las disposiciones que describen las áreas de reparto en los Títulos X y XII.

- b. Sistemas Generales de adscripción futura a áreas de reparto: son los sistemas generales en suelo urbanizable no sectorizado.
  - c. Sistemas Generales no adscritos a áreas de reparto: son los Sistemas generales localizados en terrenos con la clasificación de Suelo no Urbanizable.
  - d. Sistemas Generales de interés supramunicipal o de carácter singular excluidos de la clasificación y de la programación de suelo.
2. Los Sistemas Generales previstos por este Plan, se delimitan y establecen en el Plano de Ordenación Estructural O.01.

#### **Artículo 2.5.6. Obtención de los sistemas generales**

1. El suelo destinado a sistemas generales cuando esté incluido en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o en sectores de suelo urbanizable se obtendrá por cesión gratuita con ocasión de la aprobación del instrumento de reparcelación, teniendo los titulares de los terrenos derecho a la adjudicación del aprovechamiento susceptible de apropiación cuando participen de la actividad de ejecución. Si se precisara la obtención anticipada de los sistemas generales podrá aplicarse la expropiación u ocupación directa, pudiendo incluso alcanzarse acuerdo de cesión anticipada con los titulares del terreno así calificado con reserva a su favor del aprovechamiento urbanístico subjetivo a fin de aplicarlo al proceso de reparcelación de la unidad o sector.

En el caso de unidades de ejecución que tengan determinado como sistema de actuación el de expropiación, los terrenos así calificados se obtendrá en virtud del expediente expropiatorio general.

2. El suelo destinado a sistemas generales cuando, no obstante quedando excluidos de la delimitación de unidades de ejecución o de sectores, se encuentre incluidos en las áreas de repartos, se obtendrá:
  - a. mediante expropiación, quedando la Administración subrogada en la atribución de los excesos de aprovechamientos de las unidades y sectores a los que se encuentren adscritos los terrenos a efectos de adquisición.
  - b. o bien, mediante ocupación directa o mediante cesión gratuita por acuerdo con los propietarios de dichos terrenos que se adhieran al proceso de reparcelación en los ámbitos de las unidades de ejecución o sectores excedentarios.
3. El suelo destinado a sistemas generales cuando no esté incluido en unidades de ejecución o sectores ni estén incluidos en áreas de reparto se obtendrá mediante expropiación.

#### **Artículo 2.5.7. Condiciones para la ejecución de sistemas generales**

Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y prioridades temporales previstos por este Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Las obras de los Sistemas Generales se gestionarán como obras públicas ordinarias. No obstante, los Sistemas Generales incluidos en la delimitación de los sectores de suelo urbanizable deberán ejecutarse conjuntamente con las obras de urbanización de cada Sector, salvo en el caso de que se precise su ejecución anticipada

### SECCIÓN III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES

#### Artículo 2.5.8. Definición de Sistemas Locales

1. Las Sistemas Locales son los terrenos destinados al sistema viario, de espacios libres, de equipamientos y de servicios que tienen por finalidad principal satisfacer las necesidades de dotaciones y servicios de un área de la ciudad o barrio de la ciudad. Tienen carácter de Sistema Local aquellos no identificados como Sistema General.
2. Las condiciones particulares de los diferentes usos dotacionales, viario y redes de infraestructuras y servicios aparecen reguladas en el Capítulo V y VI del Título VI de las presentes Normas.
3. En el Plano de Ordenación Estructural O.0.1 se identifican aquellos Sistemas Locales Varios que tienen carácter estructurante por su labor de complemento de la estructura general adoptada y cuya localización deberá ser respetada por el planeamiento de desarrollado.

#### Artículo 2.5.9. Modos de obtención de los Sistemas Locales.

1. Los terrenos destinados a Sistemas Locales que en el suelo urbano son en la actualidad de uso y dominio público figuran señalados como "existente" en los planos de ordenación detallada. Los Sistemas Locales pendientes de obtención se identifican en los planos de ordenación como "propuestos"
2. Los terrenos destinados a Sistemas Locales propuestos se obtienen:
  - a. Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita a través de los procedimientos equidistributivos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa cuando se precise su adquisición anticipada.
  - b. En los restantes supuestos, mediante reparcelación voluntaria, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
3. Los terrenos destinados a Sistemas Locales pendientes de obtención incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

#### Artículo 2.5.10. Condiciones para la ejecución de sistemas locales

Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y programación establecidas por este Plan General.

Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución o de los sectores será el objeto propio y ordinario de los Proyectos de Urbanización de los mismos, y se ejecutarán de modo integrado, sin perjuicio de la posibilidad de materialización por fases.

Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado excluidas de unidades de ejecución se ejecutarán como obras públicas ordinarias. No obstante en los ámbitos de áreas de regularización a ejecutar asistemáticamente mediante transferencias de aprovechamientos, las obras de infraestructuras que precisen deberán realizarse conforme a un Proyecto de Obras de Urbanización a fin de asegurar la coordinación de las mismas y sin perjuicio de división en diversos proyectos de obras.

Las edificaciones de equipamientos de Sistemas Locales se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título VI Capítulo V de estas Normas.

**Artículo 2.5.11. Condiciones de los sistemas locales de espacios libres y del sistema viario de la Urbanización Vistahermosa. (SUSPENDIDO)**

**CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 2.6.1. Parcelación Urbanística**

1. Se considera parcelación urbanística:
  - a. En todo caso, en los terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas.
  - b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas, fincas o unidades rústicas en dos o más lotes cuando cada uno de los lotes o de las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de las infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades ordinarias admitidas en esta clase de suelo o en todo caso, de infraestructuras o servicios específicamente urbanos.
2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación urbanística y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.
3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de certificación declaratoria de su innecesariedad.

**Artículo 2.6.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.**

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumento de



planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

- b. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- c. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

**Artículo 2.6.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores**

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate y se proceda a la aprobación del proyecto de reparcelación.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

**Artículo 2.6.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado**

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no sectorizado hasta tanto mantengan esta categoría, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.
2. El presente Plan establece en su artículo 13.1.6 de estas Normas un régimen de prevención de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

**TÍTULO III. NORMAS GENERALES SOBRE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL. LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DERIVADA.**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL.**

**Artículo 3.1.1. El carácter de las disposiciones del Título III Plan General. (SUSPENDIDO)**

**Artículo 3.1.2. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.**

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todos o algunos instrumentos de ordenación

- a. Figuras de planeamiento:
  - De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
  - De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores de suelo urbano no consolidado; y Planes Especiales, en toda clase de suelo.
- b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
  - Estudio de Detalle (E.D.).
  - Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
  - Catálogos de conservación.

## CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VINCULADOS AL PLAN GENERAL.

### SECCIÓN I. FIGURAS DE COMPLEMENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

#### Artículo 3.2.1. El Plan de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general. A tal fin desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen la adecuada inserción en la estructura general y orgánica de porciones de terrenos con dicha clasificación definidas en este Plan para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.
2. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la operación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores de suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

En todo caso se respetará el orden de prioridades y condicionantes de desarrollo temporal establecidos por este Plan tanto a nivel general en el apartado final de este precepto como

a nivel particular en las normas del Capítulo II del Título XII y en las fichas respectivas de cada uno de los ámbitos.

3. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.
4. En el caso que se formule por la iniciativa privada se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, así como, en su caso, la propuesta de mejoramiento del porcentaje de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración Urbanística.
5. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrán el siguiente contenido:
  - a. La delimitación de todo o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General e incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.
  - b. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.
  - c. Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.
  - d. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico conforme a los siguientes criterios:
    - 1º. Cada ámbito objeto de sectorización deberá seguir los criterios de disposición de sistemas generales y de garantía de integración en la estructura urbana establecidas para cada uno de las zonas en el Capítulo II del Título XII así como en su ficha.
    - 2º. En el caso de que en la ficha respectiva no se indicarán los criterios específicos sobre disposición de sistemas generales se aplicará la siguiente regla: cada ámbito objeto de sectorización deberá contar al menos con una red de sistemas generales que en su conjunto alcance una proporción mínima de veinticinco (25) metros cuadrados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento por cada cien (100) metros cuadrados de suelo objeto de sectorización.

Pueden adscribirse a dichos efectos, terrenos calificados de sistemas generales en suelo urbanizable no sectorizado localizados en el exterior del área que se pretenda su sectorización.
    - 3º. De igual modo, la edificabilidad y densidad máxima de cualquiera de los ámbitos objeto de sectorización se ajustará en todo caso, a las directrices de integración urbanística establecidas para cada ámbito por estas Normas.

6. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.
7. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el artículo 12.2.2 de estas Normas

## SECCIÓN II. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### Artículo 3.2.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, a quién le corresponde preferentemente la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y con el contenido conforme a derecho y al Plan General.

Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

### Artículo 3.2.3. Planeamiento a iniciativa particular

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes determinaciones y especificaciones:
  - 1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.
  - 2º. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

- 3º. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate. Así como compromisos en orden a:
    - a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
    - b. En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.
  - 4º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la figura de planeamiento de desarrollo, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan.

**Artículo 3.2.4. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada.**

1. Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 2.4.3 de estas Normas, el Plan Parcial o Plan Especial que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en un sector o área, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado dicho Plan Parcial para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos en el artículo 3.2.7 apartado 7 y en el artículo 3.2.8 apartado 5 de estas Normas.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales y Planes Especiales para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores y áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al legalmente establecido.

2. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LOUA.

3. De igual forma los Planes Especiales para la ordenación pormenorizada de las áreas de regularización con fines de integración urbana y ambiental del artículo 10.1.8 en aquellos casos en que las mismas constituyan áreas de reparto independiente, podrán ajustar el aprovechamiento medio calculado por este Plan General para el área hasta un máximo de diferencia del 10% como consecuencia de la constatación de la pertenencia al dominio público existente de viales y dotaciones ya existentes que no hayan sido objeto de exclusión en el cálculo y determinación del aprovechamiento medio realizado por este Plan General para la misma, todo ello conforme a lo dispuesto en el art.60 b LOUA.

#### **Artículo 3.2.5. Directrices sobre reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo**

Cada uno de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que requieren Plan Especial o Plan Parcial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para ellos en las Normas Urbanísticas particulares y fichas individualizadas que se incluyen, así como con los criterios de ordenación definidas en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA, así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las fichas anexas de las Normas Particulares del presente Plan. Igual regla se seguirá para los Planes Especiales salvo los identificados en el artículo 10.1.8 en los que por consistir en un área con fines de regularización, deben cumplir exclusivamente los concretos estándares dispuestos en su respectiva ficha.
- 2º. Salvo que se establezca expresamente en las fichas o en normas particulares su carácter de localización vinculante, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta. En todo caso son de posición vinculante, los sistemas locales de espacios libres identificados en el apartado 3 del artículo 8.2.10.
- 3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.
- 4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.

Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

- 5°. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
- 6°. Los elementos más significativos del paisaje (modelo del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.
- 7°. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- 8°. No se computarán, a los efectos de las exigencias de este Plan General sobre reservas de espacios libres de Plan Parcial, las que se dispongan por éste en terrenos de máxima pendiente superior al 35%, ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, o en otros espacios residuales, salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en áreas centrales sea superior al menos en el 30% de la mínima legalmente exigible.
- 9°. Las reservas exigidas para el Plan de desarrollo se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.
- 10°. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.
- 11°. En los sectores de suelo urbanizable con usos globales mixtos o tengan delimitadas por este Plan dos zonas en su ámbito con usos globales diferenciados, los espacios dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a aquel uso global asignado que de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA mayores reservas genere.
- 12°. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística de ellos.
- 13°. Se cumplimentará en la distribución de usos entre las diversas manzanas y en la fijación de la línea de edificación los criterios establecidos en el artículo 8.1.8 de estas Normas sobre prevención del ruido
- 14°. Cada uno de las áreas de regularización en suelo urbano no consolidado que requieren Plan Especial se ordenarán con arreglo a las determinaciones del artículo 10.1.8 de estas Normas y parámetros particulares que se definen para ellos en las fichas individualizadas anexas, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos como ordenación vinculante.

**Artículo 3.2.6. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo**

1. El planeamiento de desarrollo deberá ajustarse a las siguientes directrices para la definición de la red viaria:

## A. Condiciones de Diseño del viario

El diseño de las vías pertenecientes a la Red del Viario Urbano Principal (RVB) que es la integrante del Sistema General Viario (excluidos las redes viarias territoriales): representada en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones y trazados, así como a rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

La Red Viaria Secundaria que tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos, se encuentre representada en la documentación gráfica de este Plan, por su carácter estructuradora, es vinculante en los que respecta su contenido básico (función, origen y destino), pudiendo alterarse puntualmente su trazado concreto propuesto siempre que se justifique la mejora de la solución propuesta y el respeto a su contenido básico.

## B. Secciones Mínimas y distribución del Viario

En los sectores del suelo urbanizable sectorizado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamiento laterales que será debidamente justificados en cada caso:

- a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General (RVA y RVB) y a la Red Viaria Local Estructurante que se encuentre definida en este Plan, el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.
- b. En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local debe ser fijada por el Plan Parcial conforme a la siguiente jerarquía:
  - 1º. Resto de Viales locales principales del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre quince (15) y veinticinco (25) metros, y además con los siguientes requerimientos:
    - Aceras y áreas estanciales en viales, 3,5 metros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.
    - Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con dos (2) metros de anchura libre.
  - 2º. Viales secundarios o distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:



- Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: diez (10) metros de anchura total mínimo.
  - Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: doce (12) metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: catorce (14) metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: diecisiete (17) metros de anchura total mínima.
  - Las aceras y áreas estacionales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de tres (3) metros.
  - Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que las exigidas para los viales estructurantes locales.
  - En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.
2. Los Planes Especiales que se formulen para mejorar la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán para las secciones de los viales a los mismos criterios anteriores establecidos para los Planes Parciales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

Los Planes Especiales de formulación necesaria en áreas de regularización se ajustarán en materia viaria a los criterios indicados en el artículo 10.1.8 de estas Normas.

3. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del veinticinco (25) por ciento (%) de la longitud total de los viales a implantar, debiendo garantizarse en todo caso la introducción de los carriles-bicis identificados en los Planos Sectoriales.

Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.

4. Criterios de compatibilidad medioambiental:
- Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente.
  - Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
  - En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces.

5. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.
6. En los sectores de uso global residencial el diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
7. La dotación de aparcamientos, será conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA en función del uso característico.

### SECCIÓN III. SOBRE EL PLAN PARCIAL.

#### Artículo 3.2.7. El Plan Parcial de Ordenación

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado o del Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. En los sectores en los que el presente Plan General pudiera contener por decisión potestativa del mismo, la ordenación pormenorizada de forma completa y detallada del mismo de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.
3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán preferentemente, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, una regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica similar a la establecida para el suelo urbano contenidas en el Título XI de estas Normas. No obstante, los Planes Parciales están legitimados para introducir aquellas particularizaciones en materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Sector. De igual forma, establecerán, conforme a los criterios de estas Normas, las disposiciones particulares de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad del ámbito y los objetivos de ordenación establecidos por este Plan.

En las fichas respectivas o normas particulares de los sectores se establecen por este Plan las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales que podrán ser objeto de ajuste conforme a los criterios del apartado 5 y 7 siguientes.

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

5. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores de suelo urbanizable sectorizado, puede ser:
  - a. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, no ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.
  - b. Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
  - c. Directriz que expresa la finalidad, objetivo o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.
6. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros.

De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

En todo caso es vinculante la posición indicada en los Planos de Ordenación completa del sistema local de espacios libres a que se refiere el apartado 3 del artículo 8.2.10.

7. El Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.4, deberá proceder a distribuir la completa edificabilidad asignada en la ficha del ámbito entre los diversos usos pormenorizados y tipologías admitidos conforme al uso global establecido y compatibilidades admitidas por estas Normas. La distribución deberá ajustarse a los criterios mínimos y máximos señalados en la ficha de cada ámbito de planeamiento del Anexo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites la distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados conforme a los siguientes criterios:
  - a. En ningún caso el ejercicio de la facultad de reajuste por el Plan Parcial de la proporción de usos y tipologías admitidos, podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

- b. No podrá reducirse en ningún caso la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
- c. La densidad máxima de viviendas asignada en la ficha al ámbito permanecerá inalterable con carácter general, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un cinco por ciento (5%) del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha, debiendo en este caso ajustarse las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.
- d. Con carácter ordinario, la capacidad de ajuste del Plan Parcial de la distribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General entre los diversos usos admitidos se realizará conforme a los siguientes criterios: por cada uso pormenorizado genérico, la redistribución no podrá suponer una variación superior (en más o en menos) del veinte por ciento (20%) de la cuantía de la edificabilidad asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrá admitirse la implantación de otros usos pormenorizados distintos que se integren (conforme a la regulación del artículo 6.1.3 de estas Normas) entre los usos propios del uso global asignado al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha al menos en el 65% de la edificabilidad.

Los límites anteriores sobre tolerancia en la redistribución de la edificabilidad total entre los diversos usos admitidos, podrán ser mayores si expresamente así se habilita en la ficha del anexo de las normas para el ámbito de la actuación -que indicará en este caso la capacidad máxima de redistribución- o cuando se trata del supuesto previsto en el apartado siguiente.

- e. En los ámbitos con uso global residencial en los que en la Ficha del ámbito se establezca una edificabilidad determinada con destino a Servicios Terciarios se deberá prever por el Plan Parcial la calificación expresa de parcela o parcelas con el citado uso pormenorizado de servicios terciarios capaz de materializar la edificabilidad reservada en su ficha correspondiente para este uso. La implantación del uso de servicios terciarios como compatible en parcelas con la calificación pormenorizada de residencial será regulada por el Plan Parcial, quien asegurará la dominancia del uso principal asignado.

Con carácter supletorio para el caso de que en la ficha del correspondiente sector de uso global residencial no establezca por este Plan determinación alguna sobre reserva de edificabilidad para el uso pormenorizado de servicios terciarios, se aplicará como porcentaje mínimo para dicho uso el 10% de la edificabilidad total del sector, pudiendo en este caso admitirse su implantación en parcela con otra calificación compatible siempre que se asegure en las normas sobre condiciones particulares su necesaria implantación.

- f. En aquellos casos en los que en los sectores de suelo urbanizable este Plan General en la ficha respectiva del Anexo de las Normas Urbanística correspondiente al ámbito proceda a reservar para el uso pormenorizado de servicios avanzados un determinado porcentaje de la edificabilidad total del mismo, el planeamiento de desarrollo deberá asegurar que al menos el sesenta (60) por ciento de dicha edificabilidad de servicios avanzados se materialice en parcelas concretas que cuenten con una calificación específica destinadas en exclusivas a la implantación de los usos y actividades comprendidos en las letras c.1 y c.3 del artículo 6.4.2 de estas Normas.

- g. El uso de equipamiento privado se entenderá como un uso admisible en cualquier ámbito remitido a planeamiento de desarrollo. A tal fin éste podrá incorporar el uso de equipamiento privado con la calificación expresa disponiendo de hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la edificabilidad total en ámbitos con usos globales de actividades económicas y del veinte por ciento (20%) en ámbitos con uso global residencial. En ningún caso la incorporación del uso de equipamiento privado se hará en perjuicio de la edificabilidad reservada para vivienda protegida. No obstante, si en la ficha del ámbito se dispone un porcentaje mayor de este uso pormenorizado, se entenderá de aplicación preferente.
8. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.
9. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 0,5% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecución del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.
- En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
10. Los sectores con uso global de actividades económicas, a los efectos de la aplicación de estándares mínimos de reservas dotacionales se regirán por lo dispuesto en el artículo 17.1. 2º apartado b) de la LOUA para sectores con usos industriales y terciarios, salvo que en las fichas o normas particulares de este Plan se exijan unas reservas dotacionales superiores.

**SECCIÓN IV. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES.****Artículo 3.2.8. Los Planes Especiales**

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.
2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrá ser:
  - a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:
    - a.1. establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
    - a.2. establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
    - a.3. establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
    - a.4. vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
    - a.5. establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
    - a.6. cualesquiera otras finalidades análogas.
  - b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2.002.
  - c. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
  - d. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado.
3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y Reglamentos.

4. Los Planes Especiales en suelo urbano consolidado que tengan como única finalidad la protección singular de algún edificio o conjunto de ellos (diferentes al Plan Especial del Conjunto Histórico y de su entorno), así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.
5. Por el contrario, es función propia del Plan Especial de protección y mejora del Conjunto Histórico y su entorno, así como de los Planes Especiales de Regularización e Integración Urbana y Mejora Ambiental, y de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior previstos por este Plan General, la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del área. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenida en los apartados 3, 7 y 9 del artículo anterior.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

6. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que complete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.
7. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 13.2.6 de las presentes Normas.
8. Podrán redactarse Planes Especiales para garantizar los objetivos de las Áreas de Gestión Integradas que en su caso se delimiten conforme a lo previsto en el artículo 144 de la LOUA.
9. Los Planes Especiales de Regularización e Integración Urbana y Mejora Ambiental para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de las áreas de regularización (ARg) y

asegurar su objetivo de normalización se regirán específicamente por lo dispuesto en el artículo 10.1.8 de estas Normas y supletoriamente por lo dispuesto en el presente artículo.

10. El Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico y de su entorno se ajustará a las prescripciones establecidas por este Plan General en el Título IX y XI de conformidad con las previsiones de la legislación de patrimonio histórico y urbanística.

## SECCIÓN V. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE.

### Artículo 3.2.9. El Estudio de Detalle.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
  - a. Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.
  - b. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
  - c. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos y el trazado del viario local de segundo orden de acceso a las edificaciones dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
  - d. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.



5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. En todos los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en las áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada completa, será necesario elaborar un Estudio de Detalle cuando el Plan General no contenga la distribución del volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.
8. En la formulación de los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan, así como respetarse las siguientes condiciones:
  - a. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
  - b. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
  - c. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
  - d. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
  - e. Respetar los árboles de interés y las masas arbóreas existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
  - f. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
  - g. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
9. Los Estudios de Detalle de formulación necesaria se tramitarán dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos. En caso de que no se establezca plazo alguno de forma expresa, se prevé supletoriamente que deberán presentarse para su tramitación antes de finalizar la tercera anualidad del cuatrienio al que se adscriban.

**TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN****Artículo 4.1.1. Carácter de las disposiciones del Título IV de las Normas.**

Las disposiciones contenidas en el presente Título IV de las Normas Urbanísticas son de contenido potestativo excepto:

- a. Las que establecen los plazos de edificación y ejecución de los ámbitos de áreas de reforma interior y sectores para las que este Plan establece su ordenación pormenorizada.
- b. Las disposiciones del Capítulo III sobre actuaciones asistemáticas, que tiene el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

**Artículo 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento**

La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, que tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante.

Las facultades del Ayuntamiento para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende las señaladas en la legislación urbanística y de régimen local.

**Artículo 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.**

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.
2. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística. A tal fin:
  - a. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.
  - b. Los particulares tienen el derecho a competir en la forma determinada por la legislación urbanística por la adjudicación de la actividad urbanizadora cuando la Administración opte por la forma de gestión indirecta del sistema de expropiación o bien en los sistemas de gestión privada cuando la iniciativa de los propietarios no sea suficiente.
3. El propietario de los terrenos incluidos en un ámbito del suelo urbanizable sectorizado o urbano no consolidado tiene en todo caso la facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal sobre el suelo y la legislación urbanística autonómica, debiendo contar en el sistema de compensación y en el de cooperación con un plazo mínimo de un mes para decidir sobre su ejercicio a contar desde que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y

los criterios de su distribución entre los afectados. La imposibilidad de su ejercicio por establecimiento del sistema de expropiación será objeto de indemnización conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

#### **Artículo 4.1.4. Facultad y deber de incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.**

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios de terrenos incluidos en los ámbitos de ejecución, bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

#### **Artículo 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución**

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art. 88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, sin perjuicio de poder efectuarse los actos jurídicos necesarios para el establecimiento del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 96.2 de la LOUA.
3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten o, en su caso, mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos o compensaciones económicas sustitutivas en los ámbitos previstos en este Plan en suelo urbano no consolidado en los que no se delimitan aquellas unidades.

#### **Artículo 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.**

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.
2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación, ya sea mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos o expropiación forzosa.
3. Son ámbitos de actuaciones asistemáticas los identificados como Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento en el artículo 10.2.9 de las Normas.

De igual forma, podrán ser gestionados, en todo o en parte, como ámbitos de actuaciones asistemáticas las Áreas de Regularización (ARG) cuando por parte de la Administración Urbanística Actante se declare la imposibilidad o dificultad de la delimitación en su seno de unidades de ejecución y, consecuentemente, la conveniencia de su ejecución mediante las diversas modalidades de actuaciones asistemáticas: transferencias de

aprovechamientos, compensaciones económicas sustitutivas y aplicación de expropiación forzosa. En estas áreas se seguirá lo dispuesto en el artículo 10.2.8 de estas Normas.

#### **Artículo 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora**

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título XIV de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

#### **Artículo 4.1.8. Expropiación forzosa por razón de urbanismo**

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- 1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
- 2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
- 3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
- 4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
- 5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
- 6º. Por la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
- 7º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
  - a. la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
  - b. la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
  - c. Por el transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
  - d. la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
  - e. la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
- 8º. Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, y

se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible o inadecuada.

- 9º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
- 10º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
- 11º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

## CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

### Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra en las fichas de este Plan, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior de renovación (ARI) del suelo urbano no consolidado ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.
2. En cada Área de Regularización e Integración Urbana-Ambiental (ARG) en suelo urbano no consolidado determinada (a efectos de ordenación integrada y determinación de aprovechamiento medio por este Plan General) podrá ser objeto de delimitación de una o varias unidades de ejecución por parte de la Administración Urbanística salvo que en el acuerdo de iniciación de la actividad de ejecución se determine la imposibilidad o dificultad de su ejecución sistemática y se opte, justificadamente por su actuación asistemática. Esta decisión podrá ser adoptada igualmente por los Planes Especiales de Integración Urbana y Mejora Ambiental en aquellos casos de Áreas de Regularización (ARG) que precisan de este instrumento de planificación derivada para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.  

Si se opta en la gestión de las Áreas de Regularización por la delimitación de unidades de ejecución, sean continuas o discontinuas, será preferente el establecimiento del sistema de cooperación con aplicación de reparcelación económica dirigida a la obtención de terrenos dotacionales y complemento de la obra urbanizadora pendiente, salvo que por acuerdo de la mayoría de los interesados se asegure su ejecución por el sistema de compensación. A tal efecto se seguirá lo dispuesto en el artículo 10.1.8 (en el apartado 4 sobre criterios de gestión) y en el artículo 10.2.8 de estas Normas.
3. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior (ARI) del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.
4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión por encontrarse incorporadas en la misma Área de Reparto. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.
6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 4.2.2. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.**

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a. Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- c. Los aprovechamientos y costes de urbanización de las distintas Unidades de Ejecución en el seno de cada sector o área de reforma interior habrán de ser análogos, sin admitir diferencias superiores a un 15% las cuales deberán en todo caso ser objeto de compensación económica
- d. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

#### **Artículo 4.2.3. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística**

1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.
2. Los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

**Artículo 4.2.4. Las Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.**

No se prevén por este Plan General unidades de ejecución que no sean previsiblemente rentable. Si se acreditara esta circunstancia en el proceso de gestión, se determinará para su ejecución el sistema de expropiación.

**Artículo 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.**

Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, podrán adaptarse como medidas compensatorias las siguientes:

- a. Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable en la unidad, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
- b. Compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializable en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

**Artículo 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo**

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que le corresponden en concepto del derecho de participación o recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto u otro porcentaje mayor que en su caso habilite la legislación vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.
2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes a la Administración en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo, y quedan afectos a sus fines y objetivos.
3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución calificados de dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentre. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

**Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.**

1. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, y siempre que se hayan incluido en el cálculo del Aprovechamiento Medio, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán

que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

2. En todo caso será objeto de reurbanización, con ocasión de la ejecución de la unidad, las superficies de terrenos públicos con destino al sistema viario existente localizadas en colindancia con el ámbito de la unidad de ejecución siempre que no queden integradas en otro ámbito.
3. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado se identifiquen superficies de "suelo público existente", se entenderá que son terrenos que se encuentran en la actualidad afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento, sin perjuicio de que deban formalmente inscribirse a favor de la Administración Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público existente" para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

De igual forma, se entenderá un supuesto similar al previsto en el apartado anterior, el regulado en el artículo 3.2.5 apartado 3 de estas Normas en las áreas de regularización remitidas a Plan Especial cuyo ámbito constituya un área de reparto independiente.

#### **Artículo 4.2.8. Determinación del sistema de actuación**

1. Para cada Unidad de Ejecución de los terrenos incluidos en los sectores y áreas de reforma interior se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

Las unidades de ejecución que se delimiten por la Administración en los ámbitos de las Áreas de Regularización (ARG) en suelo urbano no consolidado con fines de normalización se ejecutarán preferentemente por el de cooperación salvo cuando proceda su ejecución por el sistema de compensación por acuerdo con la mayoría de los propietarios.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución solicitar en el plazo de dos años desde el inicio del Cuatrienio al que se adscriba su programación que se determine el sistema de compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del



artículo 108.2 de la Ley 7/2.002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

**Artículo 4.2.9. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.**

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno.
2. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares de programación del ámbito, se entenderán realizados en el sentido de que antes de finalizar el bienio o, en su caso Cuatrienio que se identifique debe contar el respetivo ámbito con todos los instrumentos de planificación pormenorizada y de ejecución (proyecto redistributivo y proyecto de urbanización) definitivamente aprobados, por lo que llegado el último día del plazo establecido para la aprobación de los instrumentos pendientes, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.
3. Una vez aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el Proyecto aprobado de conformidad con las previsiones de estas Normas. Transcurrido dicho plazo sin producirse el cumplimiento del deber de urbanizar, producirá los efectos previstos en la legislación vigente.

Por regla general se entenderá que el plazo para la finalización de las obras de urbanización será de dieciocho (18) meses desde su inicio, debiendo comenzar en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

4. De forma bianual podrá determinarse por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que, de conformidad con la programación del Plan, de forma necesaria deban desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que se correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

**Artículo 4.2.10. Los Proyectos de Reparcelación**

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.
2. La aprobación del Proyecto de Reparcelación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales, cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

3. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.

**Artículo 4.2.11. Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.**

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

- a. El coste de ejecución de las obras de urbanización interiores previstas en la actuación correspondiente: obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución. En este coste se integran todas las obras que tengan el carácter de sistema local e incluso las pertenecientes a las redes de los sistemas generales que se localicen en el interior del ámbito de actuación.
- b. Los costes de infraestructuras necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales de servicios (viarios, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica) exteriores al ámbito a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

En los ámbitos de los sectores, los gastos incorporarán además la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan en el artículo 12.1.8 y sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

- c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
  - d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.
  - e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.
2. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente

límites a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

3. En las áreas del suelo urbano no consolidado que cuenten con fines principalmente vinculados a los objetivos de normalización urbanística (ARG) deberá excluirse de la reparcelación los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos gratuitamente al Ayuntamiento o incluso cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

En los casos en los que los viales existentes pertenezcan en copropiedad, como elemento común, al conjunto de titulares de las parcelas existentes, se asignarán en el proyecto de reparcelación como finca aportada al conjunto de interesados. Si los viales existentes son de titularidad diferente al conjunto de interesados, y no pudiendo obtenerse la inscripción a favor de la Administración Pública conforme a las previsiones del artículo 30 del RD 1093/1997, se reconocerá en el proyecto de reparcelación como aportación de los titulares de las parcelas a las que sirven el derecho de servidumbre de paso, detrayendo de la valoración de la aportación del titular registral de los terrenos de los viales existentes en el área.

4. Los gastos de urbanización en las actuaciones sistemáticas de las áreas de regularización se realizarán de conformidad con las previsiones del artículo 10.2.8 de estas Normas.

#### **Artículo 4.2.13. Conservación de la urbanización**

Será obligatorio la constitución de una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización en los siguientes casos:

- a. En las unidades de ejecución de los sectores del suelo urbanizable con uso global de actividades económicas.
- b. En las unidades de ejecución de suelo urbanizable con uso global residencial, será obligada la conservación de la urbanización al menos hasta que se otorguen licencias de obras que materialicen el 51% de la edificabilidad total de usos lucrativos del ámbito de la unidad. En este caso, no será necesaria la constitución de entidad urbanística de conservación si la junta de compensación asume esta responsabilidad.
- c. En las unidades de ejecución de caracterización residencial-turística.

### **CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.**

#### **Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática**

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución del suelo urbano no consolidado o sector o ámbito de

suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

- b. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.
- c. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.
- d. Los terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto, conforme a las previsiones de este Plan, no se proceda a la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y en su caso, compensaciones económicas sustitutivas, para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes. Estos ámbitos se identifican como de Incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos y se incluyen en el área de reparto las actuaciones aisladas de dotaciones públicas vinculadas a éstas.

Los ámbitos sujetos a Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se ajustarán a la regulación establecida en el artículo 2.4.6 y 10.2.9 de estas Normas, y en su caso, al artículo 10.2.8 en lo que resulte de aplicación.

#### **Artículo 4.3.2. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas**

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.
2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
  - a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
  - b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
  - c. Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
  - d. Por expropiación forzosa.
  - e. Por acuerdo de compra o permuta

#### **Artículo 4.3.3. Contribuciones especiales.**

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución o adscrita a Áreas de Reparto, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales. De igual forma, podrá el Ayuntamiento, repercutir el coste de las obras de urbanización o del establecimiento o

ampliación de servicios públicos mediante contribuciones especiales cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

## **TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.**

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
  - a. El Plan Municipal de Vivienda
  - b. El Patrimonio Municipal de Suelo.
  - c. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial
2. Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:
  - a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
  - b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
  - c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
  - d. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
  - e. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
  - f. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

#### **Artículo 5.1.2. El Plan Municipal de la Vivienda.**

1. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María elaborará un Plan Municipal de la Vivienda, (conforme a la Ley /2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, o norma que lo sustituya), ajustado a las previsiones de éste y al Plan Andaluz de Vivienda.
2. Las determinaciones del Plan de la Vivienda se formularán sobre la base de los siguientes documentos informativos que formarán parte integrante del mismo:

- a. estudio de la demanda de las necesidades de viviendas y alojamientos de la población del municipio, en función de sus niveles de renta y características de la población.
  - b. estudio sobre el parque de viviendas existentes en el municipio y sus necesidades de conservación, mantenimiento y rehabilitación.
3. De conformidad con el diagnóstico resultante de los citados estudios, el contenido de las determinaciones del Plan Municipal de la Vivienda será como mínimo el siguiente:
- a. Medidas para la promoción y aseguramiento del derecho ciudadano al acceso a la vivienda.
    - Establecimiento del plazo temporal que se fija para satisfacer la demanda de viviendas y alojamiento del municipio que en ningún caso podrá superar el período de programación ordinario del Plan General.
    - La distribución entre los diferentes regímenes de vivienda protegida posibilitados por la normativa autonómica del total de terrenos que el presente Plan General califica urbanísticamente con destino a la reserva de viviendas protegidas del I Cuatrienio. Para las del II Cuatrienio, se fijará en el acuerdo de actualización del Plan Municipal de Vivienda en el primer año del comienzo del citado cuatrienio.
    - Suelos con la calificación de SIPS genérico o específicamente de Bienestar Social, que conforme a las determinaciones y previsiones de este Plan General, puedan ser objeto de reserva para la construcción de alojamientos de promoción pública.
    - Propuesta de Ordenanza sobre el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas en condiciones de igualdad, publicidad y concurrencia, de conformidad con las normas autonómicas.
  - b. Medidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación:
    - Establecimiento de programas de eliminación de infraviviendas en coordinación con los Planes de Vivienda de la Junta de Andalucía.
    - Propuesta de Ordenanzas Municipales de:
      - 1º. Conservación y Rehabilitación en desarrollo de las normas contenidas en el Título II y XVI del Plan General para su tramitación formalmente independiente.
      - 2º. Inspección de la Edificación en desarrollo de las normas contenidas en el Título II y XVII del presente Plan General para su tramitación independiente.

#### **Artículo 5.1.3. El Patrimonio Municipal del Suelo.**

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

**Artículo 5.1.4. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.**

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
  - a. La determinación del sistema de expropiación.
  - b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
  - c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.
  - d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
3. La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
  - a. En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
  - b. En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación y tengan atribuido una edificabilidad con destino a vivienda protegida superior al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la total residencial.
  - c. En el suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - d. En el suelo no urbanizable de carácter rural o natural, en los ámbitos identificados en el artículo 13.6.4 de estas Normas cuando resulten necesarios para prever reservas de gestión pública que contribuyan al progreso social y económico del municipio siempre que se realicen de conformidad con las directrices del Plan Subregional vigente en cada momento.
4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

**Artículo 5.1.5. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.**

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas

de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Vivienda de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés social público los siguientes:
  - a. Los usos productivos relacionados con la industria, los servicios avanzados, los usos logísticos y el uso hotelero declarados de interés público por planeamiento.
  - b. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
  - c. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.
6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

#### **Artículo 5.1.6. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto**

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a identificar los ámbitos que se constituyan como área de tanteo y retracto.
2. Con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
3. También podrán delimitarse, en cualquier momento, áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, consideradas áreas de oportunidad o estratégicas por su vinculación al Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
4. Constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.



**Artículo 5.1.7. Zonas para la ampliación de otros Patrimonios Públicos de Suelo.**

1. La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autonómico de Suelo se realizará, preferentemente, en:
  - a. En las zonas del suelo urbanizable no sectorizado que se integran en las áreas de oportunidad y centralidad establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
  - b. En los terrenos calificados de sistemas generales de incidencia territorial y singular que coincidan con equipamientos territoriales establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
  - c. En el suelo no urbanizable, con la finalidad de contribuir a su protección o preservación del mismo o para asegurar el cumplimiento de funciones estratégicas de vertebración territorial, de conformidad con las previsiones del artículo 74.1. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Artículo 5.1.8. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.**

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación las siguientes:
  - Conjunto Histórico y entorno.
  - Barriada José Antonio.
  - Barriada El Tejar.
  - Barriada Sudamérica-Los Frailes.
  - Barriada La Playa.
  - Barriada Sericola.
  - Barriada Crevillet.
  - Barriada Los Madrileños.
  - Barriada Cante de Los Puertos.
2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:
  - 1º. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad.
  - 2º. Los ámbitos del suelo urbano consolidado en los que deben adecuarse a los nuevos criterios de movilidad del Plan la red viaria local existente.
3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destinos el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo. Este porcentaje se entenderá automática adaptado al máximo importe admitido por la legislación urbanística vigente en el momento de su aplicación.

**CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

**Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones. (SUSPENDIDO)**

**Artículo 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas**

1. En aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.
2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.
3. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

**Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas**

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
  - a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
  - b. Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
  - c. El Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa.

De forma supletoria, en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se entenderá que se califica con el uso urbanístico de vivienda protegida aquella manzana edificable de uso residencial del ámbito que cuente con la mayor atribución de edificabilidad de las resultantes de la ordenación.

En aquellos casos, en los que sólo una parte de la edificabilidad total atribuida a la manzana deba destinarse a vivienda protegida, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y protegida en el interior de la manzana.

- d. El Plan General en parcelas del suelo urbano consolidado.

- e. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.
2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
    - 1º Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
    - 2º. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
    - 3º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.
    - 4º. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

#### **Artículo 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Vivienda Protegidas.**

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

#### **Artículo 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.**

En los sectores y áreas de reforma interior (ARI) con uso característico de residencial con ordenación diferida en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se incrementará en un 5%.

#### **Artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.**

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro del número total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

#### **Artículo 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas**

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación públicas en las plusvalías que se genere en sectores y áreas de reforma interior que cuenten con el uso residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el coeficiente de ponderación que en ningún caso será superior al 0,70 con respecto al uso de vivienda libre en tipología plurifamiliar de conformidad con los criterios adoptados por este Plan para el cálculo del aprovechamiento objetivo.
2. El cincuenta por ciento (50%) de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### **Artículo 5.2.8. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas**

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

#### **Artículo 5.2.9. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas**

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba guardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

En aquellos ámbitos que, de conformidad con las previsiones de este Plan General, se establezcan reserva de viviendas acogidas a algún régimen de protección, las obras de

urbanización deberán estar finalizadas en el plazo de dos años a partir de la aprobación de su Proyecto de Urbanización. En la programación de las fases de ejecución de la obra urbanizadora que incluyan los Proyectos de Urbanización, se priorizará la correspondiente a aquellas manzanas en que se localice la reserva de vivienda protegida.

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.
3. El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la calificación provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Caso de que la calificación provisional no indicara plazo de finalización, éste será fijado por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia en atención a las características de la edificación proyectada y sin que pueda sobrepasar el plazo de veinticuatro meses."

## **TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.**

#### **Artículo 6.1.1. Objeto.**

El presente Título tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación de los mismos en las parcelas.

#### **Artículo 6.1.2. Carácter de las disposiciones del Título VI. (SUSPENDIDO)**

#### **Artículo 6.1.3. Clasificación de los usos.**

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:
  - A. Uso global y Uso pormenorizado.
    - a. Uso global.

Es aquel destino urbanístico que de forma genérica caracteriza la ordenación de una zona del territorio (ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, área de reforma interior, área de regularización o sector de suelo urbano no consolidado o de urbanizable ordenado o sectorizado). Expresa al conjunto de usos pormenorizados integrados en cada grupo de usos globales del artículo 6.1.5 siguiente, y que de forma dominante o mayoritaria se implantan en la zona (área, sector o ámbito de edificación homogénea).

b. Uso pormenorizado.

Es uso pormenorizado aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela o manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en el Título III y en su ficha respectiva.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela o manzana y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

B. Intensidad del uso pormenorizado.

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:

- 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.
- 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.

Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada zona de ordenanza, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.

C. Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es Uso Compatible es aquel cuya implantación puede permitirse, conjuntamente o como alternativo, del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

El uso compatible puede tener el siguiente carácter, en función de su grado de limitación de la compatibilidad:

- De carácter complementario: es el uso compatible que puede ser objeto de implantación en la parcela de manera subordinada con el uso principal, al estar vinculado al mismo y hasta un límite. En las fichas de las actuaciones del suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado y sectorizado, pueden ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal.

- De carácter limitado: es el uso compatible en la parcela o edificio que puede ser implantado conjuntamente con el principal sin precisar vinculación con éste, aun cuando limitado en posición o en una determinada proporción a fin de no desnaturalizar al principal.
- De carácter alternativo: es el uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones alguna.

En el régimen de las zonas de ordenanzas del suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan, el uso compatible permitido conforme a las Normas Particulares del Título XI puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario, limitado o como alternativo. A tal fin en las normas particulares la compatibilidad de los otros usos permitidos puede condicionarse a la necesaria presencia del uso principal en una determinada proporción.

En zonas (sectores o áreas) remitidas a planeamiento de desarrollo, son usos compatibles, aquel cuya implantación puede autorizarse con los usos pormenorizados principales del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas y en las fichas respectivas del ámbito. El planeamiento de desarrollo puede asignar a estos usos compatibles la condición de uso pormenorizado principal para una parcela al atribuirle la calificación adecuada.

2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
  - a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en el artículo 3.2.7 para los sectores y 3.2.8 para las áreas.
  - b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
  - c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance establecido en el artículo 3.2.7 de estas Normas, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme al apartado 3, 7 y 8 de éste. No obstante en esta categoría de suelo, también la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a las redes de Sistemas Generales y, así como para otras de carácter local de posición vinculante.
  - d. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.
3. 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. Son usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.
  - b. Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
  - c. Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.
4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.
  5. 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 6.1.4. Usos Globales.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del territorio, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:
  - A. USO RESIDENCIAL(R): Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
  - B. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE): Es aquel uso que comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías. Igualmente incluye el ejercicio de actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación; y los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos.
  - C. USO DOTACIONAL (D): Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. El presente Plan General diferencia dentro del Uso Dotacional aquellos que tienen la condición de uso y dominio público de aquellos otros que tienen la condición de uso dotacional en terrenos de dominio privado.

Los de uso y dominio público, se corresponden con los terrenos con deben adquirir o conservar la condición de bienes de dominio público por estar reservados por este Plan General para el disfrute general de la población o a la prestación de servicios públicos por la Administración (ya sea de forma directa o en régimen de concesión administrativa).

Los usos dotacionales de dominio privado, son aquellos terrenos destinados a la prestación de actividades de interés general o social en terrenos de titularidad privada o de las Administraciones Públicas siempre que en este último caso tengan la condición de bienes patrimoniales, y que son explotados por particulares o la Administración en régimen privado.



Los usos dotacionales de dominio privado se identifican en los planos de ordenación con la leyenda (P) expresiva de su carácter Privado, y que complementa la leyenda correspondiente al uso dotacional de que se trate.

- D. USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS(C-IB): se corresponde con el uso general establecido para aquellos espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y otros servicios urbanos. Por regla general, las redes generales de comunicaciones e infraestructuras básicas son de titularidad pública, salvo aquellas instalaciones infraestructurales que el presente Plan General de conformidad con la legislación sectorial de aplicación reconozca su titularidad privada en favor de la empresa suministradora legitimada para su prestación.
- E. USO AGROPECUARIO (AG): Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiéndose por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería.
2. El Uso global es desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.

Los usos pormenorizados en el suelo urbano y urbanizable se regulan por lo dispuesto en el presente Título VI. En el suelo no urbanizable los usos pormenorizados se regulan por las disposiciones del Título XIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

La asignación por el Plan General de usos globales en un área o sector sin ordenación pormenorizada, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

La implantación de los usos pormenorizados en un ámbito con uso global determinado que cuente suplementariamente, con la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento, se realizará conforme a su calificación pormenorizada y el régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de su zona de Ordenanzas.

3. A los solos efectos de su caracterización en la posición del territorio, el presente Plan identifica en el Planos de Ordenación Estructural sobre el Modelo , y en las Fichas Urbanísticas determinados sectores de suelo urbanizable, el que se denomina uso global "Residencial-Turístico", y que integrándose formalmente en el uso global residencial, se localiza en la Costa Oeste del término municipal en la que se concentra la mayor parte de la vivienda vacacional o de segunda residencia y que, al mismo tiempo, representa una mayor intensidad en las propuestas de este Plan relativas a la nueva oferta hotelera y de ocio, usos que se consideran pertenecientes al uso global de actividades económicas.

#### **Artículo 6.1.5 Usos pormenorizados**

1. A los efectos de establecer la calificación urbanística se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican (con su correspondiente

nomenclatura identificativa incorporada en la leyenda de los planos de ordenación), y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

Usos pormenorizados integrados en el Uso Global Residencial:

- Uso pormenorizado de vivienda, diferenciando entre:
  - Residencial Vivienda Libre.
  - Residencial Vivienda Protegida.

A nivel de calificación completa, el uso pormenorizado de vivienda se identifica en los Planos de Ordenación Pormenorizada con la leyenda de la tipología correspondiente a la zona de Ordenanza de uso residencial que resulte de aplicación. La calificación complementaria de su destino específico de Vivienda Protegida se identifica en los planos con la leyenda "VP"

Usos pormenorizados integrados en el Uso Global de Actividades Económicas

- Uso pormenorizado de industria (I).
- Uso pormenorizado de Servicios de Logística y Almacenamiento (LA).
- Uso pormenorizado de Servicios Avanzados (SA).
- Uso pormenorizado de Servicios Terciarios (ST).

A nivel de calificación completa el uso de Servicios Terciarios puede ser objeto de especificación de la categoría concreta a la que debe destinarse. Pudiendo diferenciarse el de comercio (ST-C); el de oficinas (ST-O), y de recreativo y espectáculos públicos (ST-R), el de establecimiento hotelero (ST-H), y el de apartamentos turísticos (ST-AT).

- Uso pormenorizado de grandes superficies comerciales minoristas (GSC)
- Uso pormenorizado de estaciones de servicio (ES)
- Uso pormenorizado campo de golf (CG)

Usos integrantes del Uso global Dotacional

- Uso pormenorizado de equipamientos y servicios públicos
- Uso pormenorizado de espacios libres

Usos Integrante del Uso Global Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

- Uso pormenorizado de viario
- Uso pormenorizado ferroviario
- Uso pormenorizado portuario
- Uso pormenorizado "intercambiador de transportes"
- Uso pormenorizado servicios infraestructurales

- Uso pormenorizado garaje-aparcamiento

A nivel de calificación urbanística los usos pormenorizados pueden venir desarrollados mediante la asignación de la concreta categoría a la que se debe destinar con carácter preferente la parcela o manzana, en cuyo caso en la leyenda de los planos de ordenación pormenorizada se especificará esta particularización.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante

#### **Artículo 6.1.6. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano**

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:
  - a. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
  - b. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:
  - a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
  - b. Instalaciones para la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
  - c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
  - d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
  - e. Coquerías.

- f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a mil (1.000).
- g. Fabricación y formulación de pesticidas.
- h. Instalaciones de fabricación de explosivos.
- i. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
- j. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.
- k. Plantas de Generación Eléctrica de cualquier tipo, salvo la implantación de placas fotovoltaicas sobre aquellas edificaciones e instalaciones que se admiten en suelo urbano o urbanizable.
- l. Instalaciones químicas integradas.
- m. Plantas siderúrgicas integrales.

## **CAPÍTULO II: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS**

### **Artículo 6.2.1. Carácter de las disposiciones (SUSPENDIDO)**

### **Artículo 6.2.2. Actividades permisibles y condiciones de la edificación**

- 1. Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.
- 2. Además de las condiciones generales de edificación que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las particulares de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona de ordenanzas en que se encuentre.

### **Artículo 6.2.3. Usos en los sótanos**

- 1. En general, en los sótanos sólo podrán establecerse:
  - a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
  - b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.
  - c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el artículo 2.1.2 y apartado 4 del artículo 7.3.18 de estas Normas.

2. Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 2.1.3, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).
3. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los semisótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

#### **Artículo 6.2.4. 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.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

#### **Artículo 6.2.5 Dotación de aparcamientos**

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por dotación de aparcamiento, los espacios destinados a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como uso complementario necesario al servicio de los concretos usos a que se destine un edificio, y vinculadas a ellos. La dotación de aparcamiento debe contar con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de plazas de aparcamiento exigida por los Capítulos siguientes de este Título para cada tipo de uso en concreto a que se destinen las parcelas, adecuándose, en su caso, a su superficie, localización y número previsto de usuarios.

La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de establecimientos de garajes-aparcamientos de uso exclusivo y de estacionamientos en las vías de tráfico.

Las condiciones de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación se ajustarán a las condiciones establecidas en el artículo 6.6.23 de estas Normas.

2. No obstante, no será obligatoria esta dotación, en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:
  - 1º. Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6).
  - 2º. Las que se construyan en parcela de superficie inferior a doscientos (200) m2.
  - 3º. Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.
  - 4º. Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a seis (6) metros.
  - 5º. Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a seis (6) metros.
3. 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 aparcamiento.
4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

### **CAPÍTULO III: USO RESIDENCIAL**

#### **Artículo 6.3.1. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero (establecimientos hoteleros) y las de apartamento turístico.

Se distinguen dos categorías de vivienda:

a. Vivienda plurifamiliar.

Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b. Vivienda unifamiliar.

b.1. Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.

b.2. Se constituye un régimen especial de tipología formal de vivienda unifamiliar en las Zona de Ordenanzas ZO-UAD (regulada en el artículo 11.7.2 apartado 3 y 11.7.13) y ZO-UAS (regulada en el artículo 11.8.13), que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. El conjunto constituye un complejo inmobiliario.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige además del cumplimiento de las normas específicas sobre actuaciones conjuntas establecidas para cada zona de ordenanzas en que se admita ( artículo 11.7.2 apartado 3 y 11.7.13, o en su caso, las reguladas en el artículo 11.8.13) la diferenciación de dos superficies: una, las integradas por las diversas subparcelas en las se situarán cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de las subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- 1º. El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación (incluida la de las zonas comunes que se pretendan implantar), por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
- 2º. En todo caso la superficie de cada una de las subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular. No obstante en las actuaciones conjuntas que se pretendan desarrollar en parcelas pertenecientes a la Zona de Ordenanzas UAS, las subparcelas, conforme a las previsiones del artículo 11.8.13, deberán vincular como mínimo las exigidas para cada Subzona en el artículo 11.8.3 de estas Normas
- 3º. La superficie común resultante deberá tener acceso a suelo público, y al tiempo contar con una continuidad física a fin de quedar garantizadas

las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa donde se sitúan las subparcelas de viviendas unifamiliares.

- 4º. La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela, descontando la edificabilidad consumida computable de las construcciones auxiliares que se dispongan en la zona común de entre las admitidas por estas Normas en función de la zona de ordenanza.
  - 5º. Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico de complejo inmobiliario correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
3. Especificación del uso pormenorizado de vivienda a los efectos del establecimiento de la calificación urbanística completa: Vivienda libre y Vivienda Protegida.
- 1º. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.
  - 2º. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera supletoria las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art.5.2.2
4. Las edificaciones con destino a vivienda únicamente podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. No obstante, en la regulación de las zonas de ordenanzas podrá admitirse el uso compatible de vivienda con carácter complementario del uso principal que caracteriza a la zona de ordenanzas o calificación pormenorizada. A estos efectos es uso de vivienda con el carácter de complementario, aquel que se presenta como la residencia destinada al personal que realiza las labores de vigilancia y guarda de las instalaciones del uso principal, y que se presenta vinculado a éste.
5. (SUSPENDIDO)

#### Artículo 6.3.2 Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.



- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.
- d. En cambios de uso de edificaciones preexistentes, o partes de las mismas, en la parte y condiciones que les afecte.

#### **Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda**

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.
2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.
3. La vivienda dispondrá como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo completo
4. (SUSPENDIDO)
5. (SUSPENDIDO)

#### **Artículo 6.3.4. Vivienda o apartamento exterior.**

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

#### **Artículo 6.3.5. Vivienda o apartamento interior.**

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. 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.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza de mayor superficie.

#### **Artículo 6.3.6. Altura de los techos**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (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.

**Artículo 6.3.7. Accesos comunes a las viviendas**

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

**Artículo 6.3.8. Dotación de Aparcamientos.**

Como mínimo se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

**CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS****Artículo 6.4.1. Definición.**

1. El uso global de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
2. (SUSPENDIDO)

**Artículo 6.4.2. Usos pormenorizados de las Actividades Económicas**

El uso global de Actividades Económicas comprende los siguientes usos pormenorizados:

**a. INDUSTRIA**

El uso "Industria" comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público (salvo que se admita ésta cuando se permita como uso compatible el de servicios terciarios)

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro del uso industria:

- a.1 Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes:
  - a.1.1 Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.
  - a.1.2 Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
  - a.1.3 Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
  - a.1.4 Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
  - a.1.5 Fabricación del vidrio.
  - a.1.6 Fábricas de piensos compuestos.
  - a.1.7 Industria de aglomerado de corcho.
  - a.1.8 Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
  - a.1.9 Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
  - a.1.10 Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
  - a.1.11 Talleres de géneros de punto y textiles.
  - a.1.12 Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
  - a.1.13 Lavanderías industriales.
  - a.1.14 Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
  - a.1.15 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg
  - a.1.16 Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
  - a.1.17 Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

- a.1.18 Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.
- a.2 Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
  - a.2.1 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
  - a.2.2 Lavado y engrase de vehículos a motor.
  - a.2.3 Talleres de reparaciones eléctricas.
  - a.2.4 Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
  - a.2.5 Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
  - a.2.6 Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
- a.3 Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda. En caso de implantarse en parcela calificada de uso residencial, la superficie destinada a taller de las categorías indicadas no será superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la edificación en que conviven ambos usos y nunca superior a cincuenta metros cuadrados de superficie útil. En caso de implantarse en parcela con uso industrial, la implantación del uso compartido de vivienda deberá estar expresamente admitido, y además la superficie adscrita a la zona de viviendas no será superior a sesenta y cinco (65) m<sup>2</sup> útil, debiendo la zona destinada a taller ocupar más de la mitad de la superficie edificada del local. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.
- a.4. Bodegas e industrias de crianza de vinos: Corresponde a las actividades propias de la industria vinícola, tales como elaboración y crianza de vinos, elaboración de licores, brandies u otros vinos especiales, fabricación de vinagres vínicos y el aprovechamiento de los residuos vínicos (granilla, piquetas, orujo, etc); incluyendo el proceso de embotellado, refrigeración y almacenamiento cuando sea o no solidario con la obtención en la misma planta, y la obtención de aguardientes compuestos o naturales. Igualmente se entienden incluidas, las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, tapones, etc, siempre que vayan vinculadas a la actividad principal bodeguera.

b. SERVICIOS DE LOGÍSTICA Y ALMACENAMIENTO

Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye así mismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

c. SERVICIOS AVANZADOS

Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

c.1 Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes

c.1.1 Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.

c.1.2 Empresas dedicadas a la reproducción de soportes de grabación.

c.1.3 Empresas cuya actividad sea el desarrollo e implantación de servicios informáticos.

c.1.4 Empresas dedicadas al desarrollo de actividades de radiodifusión y telecomunicaciones.

c.1.5 Empresas dedicadas al desarrollo de la transmisión por cable.

c.1.6 Empresas dedicadas a actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

c.2 Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes

c.2.1 Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.

c.2.2 Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.

c.2.3 Suministro de bienes y servicios digitalizados.

c.2.4 Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.

c.2.5 Otros servicios vinculados a las telecomunicaciones: empresas dedicadas a prestar servicios y actividades relacionadas con la telefonía móvil, las

- comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- c.2.6 Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
  - c.2.7. Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionadas con la ordenación del territorio.
  - c.2.8 Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).
  - c.2.9 Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
- c.3 Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes
- c.3.1 Centros de investigación.
  - c.3.2 Editoriales y empresas de creación audiovisual.
  - c.3.3 Actividades artísticas o de gestión cultural.
  - c.3.4 Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o la biología en general.
  - c.3.5 Las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.
  - c.3.6. Desarrollos y aplicaciones de la industria aeronáutica que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.
  - c.3.7. Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
  - c.3.8. Centros de información y documentación.

En aquellos casos en los que en los sectores de suelo urbanizable este Plan General en la ficha respectiva del Anexo de las Normas Urbanística correspondiente al ámbito, establezca la implantación del uso de servicios avanzados como necesario en un determinado porcentaje de la edificabilidad total del mismo, el planeamiento de desarrollo deberá asegurar que al menos el cincuenta y uno (51) por ciento de dicha edificabilidad de servicios avanzados se destine específicamente para los usos y actividades comprendidas en las letras c.1 y c.3 de este artículo 6.4.2, reservando parcelas suficientes con dicha calificación.

#### d. SERVICIOS TERCIARIOS

El uso de Servicios Terciarios comprende las actividades destinadas al comercio, (mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública, las oficinas, los establecimientos hoteleros y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

## d.1 Comercio.

La categoría de comercio se corresponde cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes subcategorías:

d.1.1 Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).

d.1.2 Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

## d.2 Oficinas

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo individual de actividades profesionales o artísticas de carácter liberal que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado. Será condición que para el ejercicio de estas actividades no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, y en ningún caso la superficie afecta a la actividad sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados ni el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

## d.3 Recreativo y Espectáculos Públicos

La calificación de Servicios Terciarios Recreativos-Espectáculos Públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento (incluyendo, consumición de bebidas y alimentos), o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya:

- III.2.1. Establecimientos de juegos.
- III.2.2. Establecimientos recreativos
- III.2.5. Establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.
- III.2.8. Establecimientos de hostelería
- III.2.9. Establecimientos de esparcimiento.

A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso (Servicio Terciario Recreativo-Espectáculos Públicos) aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público, Equipamientos deportivos o/y Equipamientos recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002.

d.4. Establecimiento Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros). No se entienden incluidos en este uso los apartamentos turísticos.

d.5. Apartamentos Turísticos. (SUSPENDIDO)

e. GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA

El uso "Gran Superficie Comercial Minorista" comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

Las condiciones de implantación se regulan en el artículo 6.4.12 de estas Normas.

f. ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

g. CAMPOS DE GOLF.

Se corresponde con las parcelas destinadas a la actividad turística-deportiva de golf practicado en una gran superficie al aire libre.



**Artículo 6.4.3. Condiciones de implantación de las Actividades Económicas.**

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de licencia de apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:
  - a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.) o norma que lo sustituya.
  - b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
  - c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.
2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.
3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Económicas queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
  - a. En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 6.1.6 de las Normas.
  - b. La implantación de nuevos establecimientos de gran superficie comercial minorista, salvo que el planeamiento de desarrollo, conforme a las previsiones de este Plan General, o éste directamente, así lo habilitara.
  - c. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
  - d. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
  - e. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
  - f. Fabricación de aglomerados asfálticos.
  - g. Industrias agroalimentarias.
  - h. Industrias textiles y del papel.
  - i. Instalaciones relacionadas con el caucho .
  - j. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a 200.
  - k. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
  - l. Instalaciones para el trabajo de metales o/y vidrio.
  - m. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones o material ferroviario.

- n. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
  - o. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
  - ñ. Fábricas de piensos compuestos.
  - o. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
  - p. Fabricación de elementos para la construcción de edificaciones y demás productos cerámicos.
  - q. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
  - r. Fabricación de fibras minerales artificiales.
  - s. Instalaciones de fabricación de explosivos.
4. Además de las condiciones fijadas en los artículos siguientes para concretos usos, en cualquier caso, para todos los usos de Actividades Económicas, ya se trate de nuevas edificaciones, ampliaciones de las existentes, o cambios de uso respecto de los implantados anteriormente, se exigirán como mínimo las siguientes dotaciones:
- a. Aparcamiento en el interior de parcela: Si la superficie construida es mayor de cien (100) m<sup>2</sup>, una plaza por cada doscientos (200) m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a cien (100) m<sup>2</sup>. Para los casos de Industria Manufacturera, Bodegas, y Logística y Almacenamiento, si la superficie construida es mayor de cien (100) m<sup>2</sup>, una plaza por cada quinientos (500) m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a 200 m<sup>2</sup>.
  - b. Aseos: Si la superficie construida es mayor de cien (100 m<sup>2</sup>), un aseo (retrete y lavabo) por cada doscientos (200) m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a cien (100) m<sup>2</sup>. Para los casos de Industria Manufacturera, Bodegas, y Logística y Almacenamiento, si la superficie construida es mayor de cien (100) m<sup>2</sup>, una plaza por cada quinientos (500) m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a 200 m<sup>2</sup>, no siendo obligatorio que estén a disposición del público si no hay venta directa. En cualquier caso se dividirán de manera proporcional para ambos sexos.

#### SECCION I. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE INDUSTRIA, LOGÍSTICA Y ALMACENAMIENTO, Y DE SERVICIOS AVANZADOS.

##### **Artículo 6.4.4. Condiciones de implantación de los usos pormenorizados de industria y de logística-almacenamiento. Especialidades de la categoría de Bodegas.**

- 1. Parcelas calificadas pormenorizadamente con usos de industria o/y logística-almacenamiento.
  - a. Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General (identificadas con la leyenda ZO-IN), o por el planeamiento de desarrollo con el uso pormenorizado de Industria serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades propias de dicho uso descritas en el apartado a) del artículo 6.4.2 anterior.

Asimismo, en parcelas calificadas por este Plan General con el Uso Industrial localizadas en el suelo urbano con ordenación pormenorizada (identificadas con la leyenda ZO-IN), además de los usos propios, podrán implantarse -sin restricciones - como usos compatibles (incluso con el carácter de alternativo del principal) las actividades propias del uso de Servicios de Logística y Almacenamiento en cualquiera de sus categorías, las actividades propias del uso de Servicios Avanzados y los usos de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) en las categorías de carácter deportivo y equipamientos de la economía social.

No obstante, en parcelas del suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que sean calificadas de forma pormenorizada con el Uso Industrial por el planeamiento de desarrollo, el reconocimiento del carácter de uso alternativo de las actividades logísticas, servicios avanzados y de SIPS (indicadas en el párrafo anterior) dependerá de las condiciones particulares establecidas por el planeamiento de desarrollo que se apruebe (conforme a los criterios de ordenación señalados por este Plan General en la ficha del ámbito de actuación y en las disposiciones sobre instrumentos de desarrollo incluidas en los artículos 3.2.7 y 3.2.8), debiendo admitirse dichas compatibilidades (incluso con el carácter de alternativo) en el supuesto de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo sobre régimen de compatibilidad.

De igual forma, se admite, que en las parcelas calificadas específicamente por este Plan General con uso de Industria en suelo urbano (identificadas con la leyenda ZO-IN) pueda implantarse como usos compatibles, con el carácter de complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento de la total edificabilidad de la parcela, el uso pormenorizado de Servicios Terciarios en las categorías de comercio y de oficinas, que deberán estar vinculados al principal. Este mismo régimen de compatibilidad de carácter complementario se reconocerá en las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso Industrial por el planeamiento de desarrollo en ausencia de regulación específica en éste. Finalmente, se toleran en parcelas del suelo urbano consolidado calificadas pormenorizadamente con el uso de Industrial (Zona de Ordenanza ZO-IN), las actividades implantadas a la entrada en vigor de este Plan General con licencia pertenecientes a las categorías de Recreativo integradas en el Uso de Servicio Terciarios.

- b. Las parcelas en suelo urbanizable sectorizado o en suelo urbano no consolidado que el planeamiento de desarrollo (conforme a los criterios de ordenación señalados por este Plan General en la ficha del ámbito de actuación y en las disposiciones sobre instrumentos de desarrollo incluidas en los artículos 3.2.7 y 3.2.8) califique con el uso pormenorizado de Logística-Almacenamiento serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades propias de este uso descritas en el apartado b) del artículo 6.4.2 anterior.

El reconocimiento de los usos compatibles (sean con carácter alternativo, limitado o complementario) en estas parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo, con uso de Logística-Almacenamiento dependerá de las condiciones particulares establecidas por su planeamiento de desarrollo debiendo admitirse dichas compatibilidades (en régimen alternativo).

En caso de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo, se establece el siguiente régimen supletorio: se admitirán como usos compatibles de carácter alternativo en parcelas con esta calificación, las actividades

correspondientes a los usos de Industria (en cualquiera de sus categorías), el de Servicios Avanzados y los SIPS pertenecientes a las categorías de carácter deportivo y equipamientos de la economía social; así mismo, se admitirá con carácter de uso complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento de la total edificabilidad de la parcela, el uso de Servicios Terciarios en la categoría de comercio y el de oficinas, que deberán estar vinculados al principal.

- c. Asimismo, en parcelas calificadas de Industria o Logística-Almacenamiento, se entiende en todo caso como uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.
2. Parcelas susceptibles de alojar actividades pertenecientes a la Industria y Logística - Almacenamiento
    - a. Cualquiera de las actividades identificadas en el apartado a) del artículo 6.4.2 de estas Normas pertenecientes a las diferentes categorías propias del uso de industria podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico (identificadas con la leyenda ZO-IN). De igual forma las actividades pertenecientes a cualesquiera las categorías de Industrial podrán implantarse sin restricciones en parcelas calificadas pormenorizadamente con el Uso de logística-Almacenamiento (salvo que el planeamiento de desarrollo lo impidiera expresamente).

Asimismo, las actividades industriales de la categoría a.1) Industria Manufacturera del artículo 6.4.2 podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con Uso de Servicios Avanzados, siempre que el planeamiento de desarrollo lo habilitara expresamente.

Además, de forma específica, las actividades de las categorías a.2 ("Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil) y a.3 ("Taller doméstico") podrán implantarse en parcelas con calificación pormenorizada diferente (pertenecientes a los grupos de usos globales de Actividades o Residencial), si la regulación establecida de manera particular en el Título XI para la zona de ordenanzas así lo posibilita expresamente como uso compatible y con respeto a las condiciones de posición e intensidad establecidas en las normas urbanísticas y ambientales.

- b. Las actividades identificadas en el apartado b) del artículo 6.4.2 de estas Normas propias del uso de Servicios de Logística-Almacenamiento podrán implantarse en todas las parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico así como en parcelas calificadas pormenorizadamente con uso Industrial, de Servicios Avanzados, Gran Superficie Comercial Minorista, salvo que en estos tres últimos casos el planeamiento de desarrollo lo impidiera expresamente.

Asimismo se permite la implantación de las actividades propias de la Logística-Almacenamiento en parcelas calificadas pormenorizadamente con otros usos pormenorizados que pertenezcan al Uso Global de Actividades Económicas, con la consideración de complementario (vinculado) y hasta un máximo del treinta por ciento de la edificabilidad atribuida, y con la consideración de alternativo en el caso de que el planeamiento de desarrollo así lo permita

También podrán implantarse las actividades pertenecientes al uso de Logística-Almacenamiento, con la consideración de usos compatibles (limitado), en parcelas que cuenten con una calificación pormenorizada diferente (perteneciente al Uso Global Residencial) siempre que expresamente lo permita ya sea la regulación específica establecida en el Título XI de estas Normas para la Zona de Ordenanza

atribuida a la parcela (en caso de suelo urbano con ordenación directa), ya sea el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito.

3. El destino específico de las parcelas calificadas específicamente con el uso Industrial perteneciente a la categoría a.4. Bodega. Reglas de compatibilidad.

- a. En las parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento con uso Industrial-Bodeguero (identificado con la leyenda de la Subzona ZO-IN-B) y que además cuenten con la identificación en los Planos de Ordenación completa con la leyenda correspondiente a "uso a conservar", se destinarán preferentemente al uso bodeguero, admitiendo como usos compatibles los de almacenamiento y los de servicios terciarios (en las categorías de comercio y de oficinas) con la consideración de complementario (vinculados al uso principal). Los servicios terciarios vinculados no podrán superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad. En parcelas así calificadas, en el supuesto de que el uso efectivo de bodega cesara, únicamente podrán desarrollarse como usos alternativos en la parcela, el de industria o logística-almacenamiento.

Si la parcela se encontrase identificada simplemente con la calificación pormenorizada correspondiente al uso de Industria-Bodeguero (Subzona ZO- IN-B), se considerarán como usos alternativos al principal (usos propios bodegueros) los siguientes: el de industria y logística-almacenamiento, el de equipamientos (SIPS) de la clase de economía social, el uso de aparcamiento-garaje y el uso de servicios avanzados en las categorías c.1 (Tecnologías de la Información y Comunicaciones) y c.3 (Investigación, desarrollo sectores emergentes) del artículo 6.4.2 anterior. . El resto de categorías de servicios terciarios (excepto el de apartamentos turísticos que se encuentra prohibido) se admiten en estos casos como compatibles, y en una proporción no superior al cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad y siempre vinculado al uso principal o alternativo. Así mismo se admite como compatible limitado hasta un máximo del cincuenta por ciento de la edificabilidad (sin necesidad de vinculación) el uso de actividades del apartado c.2 (servicios empresariales y profesionales cualificados) del artículo 6.4.2 anterior correspondiente al uso de Servicios Avanzados.

Asimismo en parcelas calificadas de IN-B (Industria-Bodeguero), es uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.

- b. Las bodegas podrán implantarse, además de en las parcelas a las que el planeamiento les atribuya de manera específica la calificación pormenorizada de la Zona de Ordenanzas de Industrial-Bodeguera, en aquellas otras parcelas que cuenten con una calificación urbanística de Industria o Logística-almacenamiento, en la que tendrá la consideración de uso compatible alternativo.

También, podrán implantarse las bodegas, con la consideración de uso compatible limitado, en parcelas con calificación pormenorizada diferente en aquellos casos en los que el planeamiento de desarrollo del ámbito expresamente lo admita.

4. Condiciones comunes de los locales destinados a las categorías del uso pormenorizado industrial y logística-almacenamiento.

- a. Aplicación de condiciones

Las condiciones que se señalan en estas Normas para el uso industrial, de logística-almacenamiento serán de aplicación:

- 1º. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- 2º. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general y mayor.
- 3º. En las obras de reforma menor o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- 4º. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a las actividades industriales o de logística-almacenamiento ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

b. Circulación interior

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a usos industrial y de logística y almacenamiento cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

c. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos ochenta (280) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las 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.

En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos ochenta (280) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

La altura libre máxima de los locales destinados a alojar estas actividades, será la precisada para desarrollar eficientemente la actividad concreta que se pretenda implantar, todo ello dentro de los límites impuestos por el respeto de las condiciones específicas establecidas por estas Normas sobre altura máxima de las edificaciones para la zona de ordenanza de aplicación a la parcela en que se localice el local.

d. Servicio de aseo:

Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseo establecidas en legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de La Edificación.

No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.

e. Dotación de aparcamientos:

En los sectores y áreas de reforma interior de nueva urbanización, la implantación los usos de industria y Logística-almacenamiento, dispondrán como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada; en los ámbitos existentes ya urbanizados, excepcionalmente podrá admitirse una dotación menor, que en ningún caso será inferior a una (1) plaza por cada 150 metros de superficie edificada. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. Se aplicarán cuando proceda, las excepciones reguladas en el artículo 6.2.5 apartado 2 y 4 anterior.

En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

f. Condiciones constructivas

En zonas de uso de uso global y principal distinto al de Actividades Económicas, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

g. Condiciones ambientales

Las disposiciones vigentes en cada momento sobre protección ambiental aplicable a las actividades industriales, de almacenamiento, será de obligado 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. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado "Industria y logística-almacenamiento" que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

#### **Artículo 6.4.5. Condiciones del uso pormenorizado de Servicios Avanzados.**

##### **1. La calificación pormenorizada de Servicios Avanzados.**

Las parcelas calificadas directamente por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo (conforme a los criterios de ordenación señalados por este Plan General en la ficha del ámbito de actuación y en las disposiciones sobre instrumentos de desarrollo incluidas en los artículos 3.2.7 y 3.2.8) con el uso pormenorizado de Servicios Avanzados serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades descritas en el apartado c) del artículo 6.4.2 anterior. En suelo urbano con ordenación directa establecida por este Plan General, las parcelas calificadas pormenorizadamente con uso de Servicios Avanzados se identifican con la leyenda de la Subzona de Ordenanzas ZO-IN-SA.

En las fichas de los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo, la edificabilidad que deba destinarse al uso pormenorizado de Servicios Avanzados (conforme al artículo 3.2.7 y 3.2.8) se identifica como SA.

En las parcelas así calificadas de manera pormenorizada, se admite únicamente como uso compatible de carácter complementario, la implantación de usos de servicios terciarios o de logística o almacenamiento, hasta un máximo del veinticinco del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada como de Servicios Avanzados. Así mismo, en parcelas de suelo urbano directamente calificadas por este Plan General con la Subzona ZO-IN-SA, se reconocerá como alternativo admisible el correspondiente a las Industrias Manufactureras.

En estas parcelas calificadas de Servicios Avanzados, se considera igualmente uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en cada caso en función de las actividades implantadas.

La regulación específica de las condiciones de edificación de las parcelas con la calificación de Servicios Avanzados se establece en la regulación del Título XI de las normas para la zona de ordenanzas con idéntica denominación.

##### **2. Parcelas en las que puede implantarse el uso de Servicios Avanzados.**

Las actividades integrantes del uso de Servicios Avanzados descritas en el apartado c) del artículo 6.4.2 anterior, podrá implantarse, además de en las parcelas calificadas de manera pormenorizado con dicho uso específico, en parcelas identificadas en los planos de ordenación con la calificación o zona de ordenanzas correspondientes a Industria, Logística-Almacenamiento o como Servicios Terciarios (excepto cuando la categoría específica, sea la de establecimiento hotelero). En estas calificaciones pormenorizadas, el uso de Servicios Avanzados es un uso compatible con el carácter de alternativo al principal, excepto en el caso de parcela calificada pormenorizadamente con el uso y categoría correspondiente al IN-B (Industria-Bodeguera) cuyo régimen se ajustará específicamente a la regulación del apartado 3 del artículo 6.4.4 anterior.



En parcelas que cuenten con calificaciones diferentes, el uso de Servicios de Avanzados podrá implantarse como compatible si así se admite en la regulación específica del Título XI para la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela concreta. En ningún caso se admitirá esta compatibilidad en parcelas calificadas con zonas de ordenanzas residenciales que tengan atribuido el uso pormenorizado de vivienda protegida.

3. Condiciones de locales destinados a servicios avanzados.

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso pormenorizado de Servicios Terciarios en la categoría de oficinas, salvo las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las relacionadas con la industria medioambiental, que se regularán por las condiciones del uso pormenorizado industrial y almacenamiento en la categoría de talleres artesanales y pequeña industria.

**SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCIARIOS EN LAS CATEGORÍAS ORDINARIAS.**

**Artículo 6.4.6. Condiciones del uso pormenorizado de Servicios Terciarios (ST-CO).**

1. A los efectos del presente Plan General, se consideran categorías ordinarias de la calificación pormenorizada de Servicios Terciarios (ST), las correspondientes a las actividades comprendidas en los apartados d.1 (comercio), d.2 (oficinas) y d.3 (recreativos y espectáculos públicos) del artículo 6.4.2 anterior. En la regulación del presente Plan General la atribución genérica de estas categorías ordinarias se realiza mediante la leyenda ST-CO.
2. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de forma genérica (sin atribución de categoría específica) de Servicios Terciarios (identificadas como Subzona de Ordenanza ZO- ST-CO) se podrán implantar sin restricciones cualesquiera de las categorías ordinarias referidas en el apartado anterior sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones propias establecidas en el artículo 6.4.9 para algunas subcategorías de recreativo y espectáculo público (ST-R).

De igual modo en las parcelas calificadas pormenorizadamente con el Uso de Servicios Terciarios de forma genérica (ZO-ST-CO) podrá implantarse como uso compatible de carácter alternativo el de Servicios Avanzados o el de Servicios de Interés Público y Social (público o privado).

Asimismo, podrá implantarse en las parcelas así calificadas, otros usos diferentes (como compatibles de carácter limitado), si en la regulación específica del Título XI de las Normas para la zona de ordenanzas de Servicios Terciarios así se admite.

3. Las condiciones de implantación de las categorías ordinarias se regulan respectivamente por lo dispuesto en el artículo 6.4.7 (para la categoría de comercio), en el artículo 6.4.8 (para la categoría de oficinas) y en el artículo 6.4.9 (para la categoría de recreativo y espectáculo público) respectivamente.

Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades de las categorías ordinarias de Servicios Terciarios serán de aplicación:

- 1º. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

- 2º. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general y mayor.
  - 3º. En las obras de reforma menor o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
  - 4º. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
4. Las categorías de Servicios Terciarios correspondientes a las categoría de los apartados d.4 (establecimientos hoteleros) y d.5 ( apartamento turístico) del artículo 6.4.2 anterior, se consideran usos de servicios terciarios específicos vinculados a la actividad turística, y cuentan con una regulación especial en materia de calificación, compatibilidad de usos y condiciones de implantación que se dispone en los artículos 6.4.10 (para el uso de establecimiento hotelero) y 6.4.11 (apartamento turístico) siguientes para cada uno de ellos.

**Artículo 6.4.7. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciario en las categorías de comercio.**

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso de comercio.
  - a. La categoría del uso de comercio (pequeño o mediano) podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a la Subzona de Ordenanzas de Servicios Terciarios genérico identificada con la leyenda ZO-ST-CO, o bien, de forma específica con las leyendas correspondientes a las siguientes categorías específicas: comercio (ST-C); oficinas (ST-O) o recreativo (ST-R). Así mismo, en las parcelas podrán implantarse las actividades correspondientes a las categorías de comercio en parcelas específicamente calificadas de Gran Superficie Comercial Minorista.
  - b. De igual forma, las actividades propias de la categoría de comercio podrán implantarse como uso compatible complementario en parcelas calificadas específicamente como de Industria o Logística y Almacenamiento, con un máximo del veinticinco por ciento de la edificabilidad atribuida a la parcela. Y en parcelas con calificación de Uso Establecimiento Hotelero (H), con el citado carácter de complementario, hasta un máximo del veinte por ciento de la edificabilidad atribuida a la parcela.

De igual modo, el comercio podrá implantarse, con la consideración de uso compatible limitado o alternativo, en parcelas con calificación diferente a los anteriores, si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas, en el régimen particular de la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela.

2. Condiciones de locales destinados a comercio.

- a. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores

y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

b. Circulación interior, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el decreto vigente de la Junta de Andalucía para asegurar la accesibilidad y eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

c. Altura libre de pisos.

c.1. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las 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.

c.2. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

d. Aseos.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos.

En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita complementar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer

de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

e. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta alcance sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

f. Dotación de aparcamientos.

f.1. En las categorías de pequeño y mediano comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

En la categoría de pequeño comercio, cuando proceda se aplicará la exención establecida en el apartado 2 y 4 del artículo 6.2.5 anterior.

f.2. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

g. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

h. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

**Artículo 6.4.8. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciarios en categoría de oficinas.**

1. Parcelas en las que pueden implantarse la categoría de oficinas.

Las actividades propias de la categoría de oficinas (ST-O) podrán implantarse -sin limitaciones- en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a la Zona de Ordenanzas de Servicios Terciarios, ya sea identificada de forma genérica con la leyenda de la Subzona de ordenanzas ZO-ST-CO, o bien de forma específica con las leyendas correspondientes a las siguientes categorías específicas: comercio (ST-C); oficinas (ST-O) o recreativo (ST-R). De igual modo podrán implantarse las oficinas (como uso alternativo) en parcelas calificadas de forma específica con el uso y categoría, correspondiente a apartamentos turísticos.

Así mismo, en las parcelas calificadas con algún uso pormenorizado integrante del uso global de actividades económicas (diferente al de servicio terciario), la categoría del uso de oficinas se entenderá siempre como admisible con el carácter complementario vinculado al uso pormenorizado (principal) con un máximo de un veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad.

De igual modo, las oficinas podrán implantarse en parcelas con calificaciones diferentes a las anteriores, con la consideración de uso compatible (ya sea limitado o alternativo) si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas, en el régimen particular de la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela.

2. Condiciones de locales destinados a oficinas.

- a. Accesos interiores, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

- b. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidas en el apartado 3.c del artículo anterior para el uso comercial.

- c. Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados edificados de éste uso, un retrete y un lavabo, que deberá estar disponible para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos, y estando ambos disponibles para la utilización por el público.

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. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los

Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

- d. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (25), sin perjuicio de la aplicación cuando proceda de la exención establecida en el apartado 2 y 4 del artículo 6.2.5 anterior.

3. Despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil total de la vivienda ni sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados.
- d. La superficie destinada a éste uso debe contar con la dotación de aseos prevista en el punto anterior, independientes de los de la vivienda, si bien está eximida del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

#### **Artículo 6.4.9. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciarios en las categorías de Recreativos o/y Espectáculos.**

1. Parcelas en las que pueden implantarse las categorías de usos recreativos y de espectáculos.

Con carácter general, las categorías del uso recreativo y de espectáculos encuadradas dentro de la definición asumida por este Plan, podrán implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente al uso de Servicios Terciarios, identificado con la leyenda de la Subzona de ordenanzas de Servicios Terciarios genérico (ZO-ST-CO), asimismo podrán implantarse en parcelas con otra calificación que de conformidad con la regulación establecida en este Título o por la Zona de Ordenanza así se admita.

No obstante, las siguientes categorías de usos recreativos únicamente podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas como Servicios Terciarios (excepto cuando se establezca por el planeamiento, la calificación pormenorizada específica correspondiente a la categoría de establecimiento hotelero), o bien, con el carácter de uso compatible alternativo en edificio exclusivo o compatible limitado (planta baja) en parcelas calificadas pormenorizadamente de Industrial o de Servicio de Interés Público y Social de carácter privado:

III.2.2. Establecimientos recreativos

III.2.9. Establecimientos de esparcimiento.

Las siguientes categorías recreativos, además de en parcelas calificadas específicamente de Servicios Terciarios, podrán implantarse como uso compatible (sea con carácter complementario o limitado) en parcelas calificadas de residencial, industrial, servicios avanzados o servicios de interés público y social, siempre que se presenten en posición de planta baja:

III.2.5. Establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.

III.2.8. Establecimientos de hostelería. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado en parcelas calificadas con el uso residencial en zonas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

Así mismo en la regulación particular del Título XI de las Normas para las zonas de ordenanzas pertenecientes a otros usos pomenorizados se podrán admitir la implantación del uso recreativo o de espectáculo con el grado de compatibilidad y limitaciones establecidas en cada caso.

2. Condiciones de locales destinados a la implantación de recreativo o espectáculos.

a. Generales.

Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

b. Establecimientos recreativos y de esparcimientos.

La implantación de las categorías III.2.2 Establecimientos recreativos o III.2.9 Establecimientos de esparcimiento, requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos de cien (100) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

c. Establecimientos de hostelería

La implantación de la categoría III.2.8 Establecimientos de hostelería, requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos veinte (20) metros cuadrados útiles, excluyendo dentro de dicha superficie los almacenes, aseos y vestíbulos.

d. Aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

e. Alturas libres.

Se exigirán las alturas libres dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en los locales destinados a usos recreativos o de espectáculos.

f. Aseos.

Dispondrán de la más exigente de las siguientes opciones:

- Hasta (100) metros cuadrados edificados de éste uso, dos núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos al 50% para cada sexo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.
- En aquellas actividades que tengan determinado su aforo, hasta 50 personas se dispondrán de un mínimo de dos núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada cien 100 personas más o fracción superior a cincuenta (50), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos al 50% para cada sexo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.

En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

Los gimnasios habrán de disponerse los vestuarios necesarios para usuarios de las instalaciones, disponiendo de la más exigente de las siguientes opciones:

1. Hasta (100) metros cuadrados útiles de éste uso, diez (10) m<sup>2</sup> útiles de vestuario para cada sexo, que incluirán duchas a razón de una por cada diez (10) m<sup>2</sup>, disponibles para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará en 10 m<sup>2</sup> y una ducha, estando todos disponibles para la utilización por el público.
2. En aquellas actividades que tengan determinado su aforo, hasta 50 personas se dispondrán de un mínimo de 10 m<sup>2</sup> útiles de vestuario para cada sexo, que incluirán duchas a razón de una por cada 10 m<sup>2</sup>, disponibles para la utilización del público; por cada cien 100 personas más o fracción superior a cincuenta (50), se aumentará en 10 m<sup>2</sup> y una ducha, estando todos disponibles para la utilización por el público.

En todo caso, prevalecerán, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.



### SECCIÓN III. CONDICIONES DE LOS USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS DE CARÁCTER TURÍSTICOS.

#### Artículo 6.4.10. El uso de Servicios Terciario en la categoría de Establecimientos Hoteleros

1. La calificación específica del uso Establecimiento Hotelero.

Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el uso específico de servicios terciarios perteneciente a la categoría de Establecimiento Hotelero (ST-H) únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. No obstante, se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado reguladas en este Título VI.

En las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero, se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de oficinas, comercio y recreativos, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada de ST-H.

Las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero en el suelo urbano con ordenación directa establecida por este Plan General se identifican en los planos de ordenación con la leyenda correspondiente a la Zona de Ordenanzas ZO H "Hotelera".

2. Las parcelas en las que pueden implantarse establecimientos hoteleros

Las diversas actividades incluidas dentro del uso de establecimiento hotelero, de conformidad con este Plan, y el decreto regulador de la legislación turística, podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística específica de Establecimiento Hotelero (ST-H) o genéricamente la correspondiente a la subzona de ordenanzas de Servicios Terciarios (ZO-ST-CO).

También los establecimientos hoteleros podrán implantarse, con la consideración de uso compatible alternativo, en parcelas con una calificación pormenorizada diferente a la de Servicios Terciarios excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida (VP) o calificación de bodega, en la que tendrá la consideración de uso prohibido.

En parcelas, con calificación diferente, en las que se implanten establecimientos hoteleros conforme a las reglas de compatibilidad de este Plan, se admitirá igualmente los usos complementarios vinculados a aquéllos, descritos en el apartado 2 anterior, con igual límite de máxima edificabilidad, si bien aplicable, en este caso, a la parcela en la que se pretenda la instalación del establecimiento hotelero.

No obstante en las normas particulares de aplicación para alguna zona de ordenanzas podrá restringir dicha compatibilidad.

Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

Las parcelas y edificaciones en las que pretenda implantarse un establecimiento hotelero de conformidad con las previsiones de estas Normas, se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

3. Condiciones de los locales destinados a establecimientos hoteleros.

Las condiciones exigidas en los apartados siguientes a los locales que se pretendan destinar a establecimientos hoteleros, serán de aplicación:

- 1º. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- 2º. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general y mayor.
- 3º. En las obras de reforma menor o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- 4º. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

a. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto vigente que establece las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

b. Sótanos

- b.1. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
- b.2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida en los términos establecidos en el Artículo 2.1.2, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

c. Aseos.

Deberán cumplir los requerimientos de calidad exigidos Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

d. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).

e. Extracción de gases y ventilación.

Se exigirán las normas de protección ambiental y las disposiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en la materia.

- f. Suministro de agua potable.

Contará con las dotaciones exigidas por la normativa reguladora de los establecimientos hoteleros y las dimanantes del Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 6.4.11. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciario en la categoría de apartamento turístico (SUSPENDIDO)**

**SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES MINORISTAS.**

**Artículo 6.4.12. Condiciones del uso de grandes superficies comerciales minoristas**

1. En el suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones de Grandes Superficiales comerciales minoristas, salvo las existentes identificadas en los planos y las previstas en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

No obstante, de forma transitoria, y por plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de este Plan General, se posibilita que puedan implantarse como uso compatible la Gran Superficie Comercial Minorista en aquellas parcelas que fueran calificadas específicamente de Terciario Grande por el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente del Plan General anterior correspondiente a los Polígonos de Las Salinas de San José Alto, Las Salinas San José Bajo, Las Salinas de Poniente y Las Salinas de Levante, en consideración a que dicho uso era admisible conforme al planeamiento pormenorizado originario.

La implantación de grandes superficies comerciales en los ámbitos delimitados por este Plan General del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada establecida, deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá ajustarse a las limitaciones establecidas en los apartados 2 y 3 siguientes y contar con los informes y autorizaciones que procedan de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Comercial estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.

2. En aquellos ámbitos de sectores o áreas del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado cuya ordenación pormenorizada sea remitida para su establecimiento a Plan Especial, o en su caso, Plan Especial en los que en función de su uso global pueda ser autorizable el uso de Gran Superficie Comercial, para su efectiva admisibilidad deberá ser informado favorablemente la tramitación del Plan Parcial o Plan Especial por los órganos supramunicipales en relación con su incidencia comercial, incluso sobre su incidencia territorial salvo que en el propio Plan General se establezca de forma expresa la posibilidad de su implantación en el ámbito concreto.

En todo caso, por este Plan General se establecen las siguientes limitaciones para los sectores y áreas de reforma interior con ordenación diferida:

- A. En los sectores y áreas de reforma interior con uso global residencial:
- a. Se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie en los sectores de suelo urbanizable con densidades inferiores a quince (15) viviendas/hectárea así como en aquellos ámbitos con superficie inferior a veinte (20) hectáreas.
  - b. Con carácter general se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie Comercial en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado que cuentan con una superficie inferior a diez (10) hectáreas, así como en aquellos ámbitos que cuenten con una densidad inferior a quince (15) viviendas por hectárea. No obstante, en los ámbitos de tamaño superior a siete (7) hectáreas, y siempre que cuente al menos con una densidad de 30 viviendas por hectárea, podrán admitirse instalaciones incluidas en esta categoría siempre que la superficie de venta no fuera superior a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>)

En los ámbitos que cuenten con superficie y densidad habilitadas conforme a lo establecido en los dos apartados anteriores para ser susceptibles de implantación del uso de Gran Superficie Comercial, únicamente podrá destinarse una máxima edificabilidad para el citado uso pormenorizado del cuarenta y cinco por ciento (45%) de la edificabilidad reservada por este Plan (conforme a estas Normas y ficha respectiva del ámbito) para los usos de los servicios terciarios en el interior del sector o área.

- B. En los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado con uso global de actividades económicas no se establecen restricciones por razón de superficie, si bien la implantación del uso de Gran Superficie Comercial no podrá implicar que se detraigan las edificabilidades previstas por este Plan General con destino los usos de servicios avanzados, hoteleros o de industria en el interior del ámbito.
3. En todo caso la autorización de implantación del uso de Gran Superficie Comercial por el Plan Parcial o Plan Especial en aquellos ámbitos en los que de conformidad con las reglas del apartado anterior sea admisible dicho uso, ocasionará el ajuste automático del cálculo del aprovechamiento objetivo del ámbito, mediante la sustitución del coeficiente de uso de servicios terciarios genérico previsto en las fichas por el coeficiente Gran Superficie Comercial (1,25), que será aplicado a la edificabilidad concreta que se pretenda destinar a este uso. En ningún caso de este ajuste de aprovechamientos se derivará una mayor edificabilidad para el ámbito. Los mayores aprovechamientos homogeneizados que resulten de este ajuste automático sobre los calculados originariamente en la ficha respectiva del Anexo de estas Normas para el ámbito, pertenecerán a la Administración Urbanística Actante, quien los gestionará de la forma más adecuada para los intereses generales.
  4. En lo no previsto expresamente en este apartado respecto a las condiciones de locales destinados a gran superficie comercial, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas en la Sección Tercera del presente Capítulo para el uso de comercio.
    - a. Dotación de aparcamientos: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
    - b. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

## SECCIÓN V. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

### Artículo 6.4.13. Condiciones de implantación del uso de Estación de Servicios.

1. Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:
  - a. En parcelas del suelo urbano expresamente calificadas por este Plan General como Estaciones de Servicios.
  - b. En otras parcelas del suelo urbano o en el urbanizable que resulten expresamente así calificadas por un Plan Especial o Plan Parcial en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.
  - c. Con carácter temporal, y previo concurso, en parcelas con la calificación de Servicios Infraestructurales Urbanos previa acreditación de que el resto de servicios públicos e infraestructuras cuentan con terrenos suficientes para satisfacer sus demandas o la parcela así calificada resulta inadecuada para satisfacer los usos ordinarios de Infraestructuras Básicas.
  - d. Con carácter temporal, y previo concurso, en las parcelas de uso público no edificables localizadas anexas al Sistema Vial que por accesibilidad y tamaño no puedan ser destinadas al uso efectivo de espacios libres y, además, no hayan computado a los efectos de los estándares dotacionales.
  - e. En suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado 5 siguiente.
2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de estación de servicio son:
  - a. Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.  
Las estaciones existentes a la entrada en vigor del Plan localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.
  - b. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto (a) anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
  - c. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).

La superficie volada de la cubierta de protección de la zona de repostaje no computará a efectos de edificabilidad.

- d. Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio únicamente podrán albergar como usos complementarios vinculados al principal, los de pequeño comercio, talleres y cafetería-restaurante, y siempre limitado a un máximo del cincuenta por ciento de la máxima edificabilidad de la parcela.
- e. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

La altura de la cubierta de protección de la zona de repostaje no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Se dedicará a arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

3. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - 1º. La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
  - 2º. Su integración urbana y ambiental.
  - 3º. Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
  - 4º. Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
  - 5º. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
  - 6º. Tratarse de parcelas exclusivas y aisladas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.

- 7º. Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.
4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema Viario o en parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales Urbanos (infraestructuras básicas) conforme al apartado 1 anterior, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número 2 y 3 anterior.
5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique el cumplimiento de los requisitos del artículo 13.2.6 de estas Normas y las siguientes condiciones:
- a. La parcela mínima vinculada a la actividad será superior a siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados.
- b. Sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.
- c. La edificabilidad máxima será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con una ocupación máxima por la edificación del veinte por ciento (20%) de la parcela.
- El 30% de la superficie de la parcela deberá destinarse a arbolado y el 20% de la misma a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.
- Altura máxima: una planta.
- d. Se retranqueará la edificación, mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero, y respetando en todo caso, la distancia de no edificación establecida por la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.
- e. En lo no previsto respecto a las condiciones de implantación, se aplicarán las disposiciones del apartado 2 anterior.

## SECCIÓN VI. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE CAMPO DE GOLF

### Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación del uso de Campo de golf.

1. Condiciones de admisibilidad de uso.
- a. Se califican con el uso de Campo de Golf (CG) las parcelas destinadas por el presente Plan para permitir el desarrollo de una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada para dar cabida a la práctica de la actividad turística-deportiva de golf en un campo al aire libre de dimensiones reglamentarias. Se califican por este Plan para este uso, exclusivamente los campos de golf existentes de al menos nueve (9) hoyos en terrenos con la clasificación de suelo urbano o suelos urbanizables ordenados.
- b. Para la autorización de la implantación de nuevos campos de golf en suelo urbanizable no sectorizado o el suelo no urbanizable no sujetos a régimen de especial protección, además de cumplimentar las disposiciones del Decreto de

Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf de Andalucía se exigirán las prescripciones de las presentes Normas.

Con carácter general, los nuevos campos de golf se sujetarán a las exigencias y disposiciones contenidas en los Capítulos II a IV del Decreto 43/2008 de Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf de Andalucía o norma que lo sustituya, salvo que sean declarados de Interés Turístico en cuyo caso se ajustarán a las especialidades derivadas del Capítulo V del citado Decreto.

En ningún caso se admitirá la implantación de un campo de golf en terrenos cuya clasificación o calificación por este Plan así lo impida.

En suelo urbano y en suelo urbanizable ordenado y sectorizado no se admite la implantación de nuevos campos de golf. Se prohíben igualmente en terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable en cualquiera de las categorías de protección especial.

Los campos de golf de nueva implantación únicamente se admitirán en el suelo urbanizable no sectorizado y en el suelo no urbanizable en la categoría de preservación rural o natural, y previa conformidad con los requerimientos del Decreto 43/2008 de Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf de Andalucía o norma que lo sustituya, y de estas Normas.

## 2. Condiciones de implantación

- a. Para la implantación de nuevos campos de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo al promotor de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.
- b. En ningún caso se podrá implantar un nuevo campo en terrenos que tengan una pendiente media superior al 35% en al menos el 70% de su superficie. Tampoco se admitirá la implantación o ampliación en terrenos que precisen desmontes o explanaciones en una cuantía superior al 30% del ámbito de implantación o ampliación salvo en las excepciones admitidas en la normativa autonómica reguladora.

## 3. Condiciones de edificabilidad y diseño.

- a. Edificaciones e Instalaciones.
  - 1º. En suelo urbano, y en el urbanizable ordenado, sólo se admitirán en las parcelas calificadas como uso de equipamiento deportivo-campo de golf, las edificaciones inherentes al campo de golf, un club social, restaurante, almacén de maquinaria, tienda de artículos para la práctica del golf, vestuarios y caseta de palos, que habrán de proyectarse integradas en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 5.000 m<sup>2</sup> de techo edificable sobre rasante para los de 18 hoyos, pudiendo incrementar 1.000 m<sup>2</sup> por cada 9 hoyos adicionales. En ningún caso podrá superar las dos plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.



En las parcelas de suelo urbano y urbanizable que resulten calificadas por la ordenación pormenorizada de este Plan General con el uso deportivo-campo de golf no se admitirán otros usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de sus instalaciones necesarias anexas antes descritas.

- 2º. En el suelo no urbanizable en el que de conformidad con su régimen se admita el uso de campo de golf, se permitirán las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva de golf tales como club social, restaurante, almacén de maquinaria, vestuarios tienda de artículos para la práctica del golf y caseta de palos, que habrán de integrarse en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 4.000 m<sup>2</sup> de techo edificable sobre rasante para campos de golf de 18 hoyos y 1.000 cuadrados más por cada 9 hoyos adicionales, ni superar las dos plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.

También se admite como uso complementario y autorizable con el de campo de golf en suelo no urbanizable, los establecimientos hoteleros de categoría mínima cuatro (4) estrellas, con una edificabilidad máxima de 0.05 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo que tenga el campo de golf, con un máximo de treinta mil (30.000) metros cuadrados de techo. La dotación mínima del establecimiento hotelero debe ser de 100 habitaciones. Los terrenos destinados a uso hotelero podrán ser objeto de segregación -una vez efectuada la declaración de obra nueva- siempre que cuenten con una parcela mínima de 5 hectáreas

En ningún caso se admitirá como uso compatible al campo de golf en suelo no urbanizable, el residencial.

- 3º. En cualquier clase de suelo deberán contar con una dotación de aparcamientos suficiente.
  - 4º. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.
- b. Diseño ambiental. En la implantación de nuevos campos de golf, así como en operaciones de reforma y/o ampliación la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar se presentan a continuación:
- 1º. Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales.
  - 2º. Se mantendrán los árboles maduros de raíces profundas resistentes a la sequía y de crecimiento compatible con el desarrollo del juego y el mantenimiento del campo.
  - 3º. Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos.

- 4º. Ausencia de especies alóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.
- 5º. Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.
- 6º. Se destinará al menos un 20% de la superficie del Equipamiento Deportivo a la creación de masas forestales autóctonas.

4. Condiciones relativas al riego de las instalaciones

- a. Para la implantación de un campo de golf se deberá acreditar, mediante informe del organismo competente en materia de aguas la disposición de recursos hídricos suficientes, en cantidad y calidad, para garantizar el normal funcionamiento del campo y el desarrollo de los usos compatibles y complementarios que se propongan.
- b. El riego se realizará mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas. No obstante, y de forma excepcional, en aquellos casos que el nivel de agua depurada en la estación depuradora de captación presente índices de calidad o cantidad insuficiente para su empleo directo en el riego, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego que deberá ser autorizado por el organismo gestor de la cuenca de conformidad con lo previsto en el Plan Hidrográfico.

En ningún caso se utilizarán caudales destinados al consumo humano.

- c. Se optará por la minimización de la aspersion sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego.
- d. Se deberán conducir las aguas pluviales, en su totalidad si es posible, hacia las lagunas artificiales con las que contará el equipamiento lúdico-deportivo, a fin de que estas sirvan como reservorios de agua para su posterior empleo para riego.
- e. Cada campo de golf realizará un Plan de Conservación del Agua.

5. Limitaciones sobre alteración de uso.

Los nuevos campos de golf que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, por disposición del Decreto 43/2008 o norma que lo sustituya, estarán sujetos a la limitación de que en el supuesto de que acontezca el cese del uso del campo de golf, procederá la integración de estos terrenos en el Sistema General de Espacios Libres a través del correspondiente proceso de revisión parcial del planeamiento general. En el expediente de revisión parcial se habilitarán las formas de la obtención de los terrenos a favor de la Administración a fin de destinarlos al nuevo uso urbanístico. No obstante, serán objeto de cesión gratuita dichos terrenos si el campo de golf ha sido implantado en suelo clasificado como urbanizable y en el proyecto de reparcelación la edificabilidad con destino a los usos propios e instalaciones anexas, no ha computado como aprovechamiento lucrativo.

En el caso de que la implantación del nuevo campo de golf lo sea en suelo clasificado como no urbanizable, podrá preverse en el convenio -al que se refiere el apartado 5 del artículo 13 del Decreto 43/2008 o norma que lo sustituya previo al acto de autorización de la actuación de interés social- la forma de la citada adquisición de los terrenos para el

supuesto de que acontezca el cese del uso antes del plazo otorgado en la autorización o para el supuesto de que no se produzca la renovación de la autorización.

## CAPÍTULO V USO DOTACIONAL

### Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados

1. Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - 1º. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos, distinguiéndose los siguientes grupos de usos específicos diferentes:
    - a. Uso educativo (E).
    - b. Uso deportivo (D)
    - c. Uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS)
    - d. Servicios Públicos Singulares
  - 2º. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.

## SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

### Artículo 6.5.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan 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. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos de equipamientos y servicios públicos:

#### a. EDUCATIVO (E).

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades Económicas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:

- **Escuelas infantiles:** Equipamientos destinados a la atención y educación de los escolares más pequeños.

- **Centros de Educación Primaria:** Equipamientos destinados a escolares que cursan estudios de educación primaria.
- **Centros de Educación Secundaria:** Equipamientos destinados a la enseñanza secundaria obligatoria y al bachillerato o formación profesional de grado medio.
- **Centros de formación profesional de grado superior:** En ellos se cursan los estudios y el conjunto de enseñanzas que capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y aquellas otras que desarrollen la formación profesional ocupacional.
- **Centros de Educación Universitaria:** Engloba los distintos tipos de dotaciones (escuelas universitarias, campus, centros de investigación científica y tecnológicos, etc.) en donde se desarrollan tanto enseñanzas universitarias o de postgrado como actividades de investigación científica pura o vinculada al mundo de la empresa (I+D).
- **Centros de Educación Especial:** Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales.
- **Centros de Educación de las personas adultas.** Son equipamientos destinados a la enseñanza de las personas adultas.
- **Centros de enseñanzas artísticas:** Son los equipamientos educativos destinados a las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño, impartidas en las Escuelas Oficiales.
- **Centros de enseñanzas de idiomas:** Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

b. **DEPORTIVO (D)**

El uso deportivo comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

- **Espacios deportivos vecinales:** Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios.
- **Espacios deportivos de barrio.** Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.
- **Espacios deportivos de nivel núcleo de población:** Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos,

con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.

- **Espacios deportivos de nivel supramunicipal:** Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio.

c. **SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS)**

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

c.1. **SALUD:** Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, en centros de salud extra-hospitalarios y centros hospitalarios. Se encuadran en este uso los siguientes tipos:

- **Centros de salud:** destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, siendo su referente los consultorios de medicina general y pediatría.
- **Centros de urgencias y monográficos:** son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extra-hospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica o de las Casas de Socorro municipales.
- **Centro de salud especializado sin internamiento:** son los ambulatorios y los hospitales de día.
- **Hospital especializado:** genéricamente se trata de un grupo de centros con prestaciones asistenciales variadas, algunas de ellas dirigidas hacia problemas de salud específicos como el alcoholismo o el sida, o a actividades preventivas.
- **Grandes centros hospitalarios:** Se trata de grandes centros hospitalarios de ámbito ciudad e incluso comarcales.

c.2. **BIENESTAR SOCIAL:** Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos. Se distinguen los siguientes tipos:

- **Hogares y clubes de mayores:** Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.
- **Guarderías:** Son centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral, cuando no tengan la consideración de escuela infantil, y debiendo contar con las condiciones establecidas en su legislación específica.
- **Centros de servicios sociales:** equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de

bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.

- **Centros de día de tercera edad:** equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.
- **Centros de día de menores:** son aquellos que, fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas de los menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de éstos y sus familias.
- **Centros de bienestar social especializados sin alojamientos:** equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.
- **Centros de alojamiento temporal:** para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.
- **Residencias de Alojamiento Estable:** Formulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, puesto que, conjuntamente con los espacios propios para la privacidad de sus usuario, incluyen zonas comunes que faciliten la realización de su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad

Se integran las residencias de mayores, de estudiantes -que no sean Colegios Mayores-, de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica, así como los alojamientos en promociones públicas destinadas a personas que necesitan un alojamiento con ayudas públicas en función de su situación social (mayores, estudiantes, personas en situación de dependencia, etc.)

- **Seguridad y protección ciudadana:** Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- c.3. **SOCIO-CULTURAL:** Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:
- **Centros cívicos o culturales monofuncionales:** casas de juventud o de otros colectivos, centros culturales, centros de educación de adulto, salas de exposiciones y otros análogos.
  - **Centros cívicos polifuncionales:** son equipamientos socioculturales diversificados y polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa y, en general, la

participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación, guarderías, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos.

- **Centros de culto:** con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.
- **Bibliotecas y Archivos:** centros que cuentan con colecciones organizadas de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.
- **Museos:** Dotación destinada a la exposición, y en su caso a la conservación, restauración, investigación y exhibición, de materiales relacionados con la cultura y el patrimonio histórico
- **Cultural recreativo,** Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatro, cinematografía, salas audiovisuales, talleres de actividades culturales, salas de danza, baile.
- **Centros de congresos:** Centros especializados destinados fundamentalmente a la celebración temporal de jornadas, encuentros, congresos y otros eventos análogos.

#### c.4. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS:

Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local o las Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones o las Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

- c.5. **EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL:** Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices. En las escuelas taller destinadas a la formación del sector de la hostelería se admite el uso hotelero y los de restauración siempre que se asegure su vinculación funcional y permanente con el uso dotacional y se dispongan de espacios exclusivos acondicionados para la formación.

Se incluyen igualmente dentro de la categoría de equipamientos de economía social los recintos feriales y de exposición: centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

**d. SERVICIOS PUBLICOS SINGULARES:**

Se incluyen los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares en atención a las condiciones de implantación. Se integran, a estos efectos, los siguientes tipos:

- **Recinto Ferial:** Espacio de grandes dimensiones y uso estacional dedicado a acoger las instalaciones de esparcimiento de la población durante la celebración de la Feria de la localidad.
- **Mantenimiento y limpieza de la ciudad:** Comprende las instalaciones destinadas a la maquinaria y vehículos dedicados al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, depósito de vehículos abandonados, y otros servicios generales para la ciudad, como centros de protección animal.
- **Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- **Defensa y Centros Penitenciarios:** Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional. Además se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social vinculados a éstos.
- **Servicios funerarios:** Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
- **Otros servicios públicos.** Comprende el resto de los servicios públicos no descritos con anterioridad y que reúnan las características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

**Artículo 6.5.3. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos 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, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.
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.



**Artículo 6.5.4. Regulación general de los equipamientos.**

## 1. Edificabilidad.

- a. En edificaciones de nueva planta, con carácter general los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta.

No obstante, podrán alcanzar una edificabilidad superior en los siguientes casos:

- a.1 Cuando los edificios colindantes al mismo según la zona de ordenanza aplicable a éstos, contarán con un parámetro de edificabilidad superior, pudiendo en este caso asignarse a la parcela de equipamiento esta edificabilidad resultante de la zona de ordenanza colindante.
- a.2 Cuando la parcela de equipamiento tuviera asignada una altura pormenorizada en los planos, en cuyo caso la edificabilidad resultante aplicable será el producto del ochenta por ciento (80%) de la parcela por el número de plantas asignado.
- a.3 Cuando la singularidad del uso de equipamiento requiriera una edificabilidad superior derivada del cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio a implantar, en cuyo caso podrá incrementarse lo necesario.

De igual forma, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.

- b. En dotaciones existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.
- c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.
2. Alturas. Para edificaciones de nueva planta se adaptarán a la altura media de la zona de ordenanza predominante del área urbana donde se ubique, pudiendo superar en una planta dicha altura media, en caso de tratarse de una parcela de equipamiento que constituya una manzana en exclusiva.
3. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:
- a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
- b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.
- c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviere determinado.
- d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

4. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.
5. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.
6. En las parcelas de equipamientos que sean calificadas de manera específica con un uso pormenorizado concreto de entre los cuatro grupos (letras a, b, c y d) que se establecen en el artículo 6.5.1 apartado 2.1º, podrán implantarse en ellas cualquiera de los diferentes tipos detallados que se integran en cada grupo según el apartado 2 del artículo 6.5.2, sin perjuicio del régimen de compatibilidad y de sustitución regulado en los preceptos siguientes.

**Artículo 6.5.5. Compatibilidad con carácter de complementariedad o limitada de usos en parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos.**

1. En las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso pormenorizado principal de carácter dotacional que de forma específica se indique en los Planos de Ordenación Completa -y previo informe de los servicios municipales competente- se podrá disponer como compatible de carácter complementario, y hasta un máximo del quince (15) por ciento de la superficie construida total, espacios destinados para el uso de Servicios Terciarios (excepto la categoría de apartamentos turísticos) siempre que favorezcan las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, al ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y, al tiempo, contribuya a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

De igual forma, y con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad limitada hasta un máximo de un diez (10) por ciento de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas. Si se precisará un porcentaje mayor se aplicará un régimen similar al de uso alternativo debiendo cumplir las restricciones establecidas en el artículo siguiente.

2. En todos los casos de compatibilidad admitida en el apartado anterior se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado primero.
4. Se aplicará igualmente otros regímenes de compatibilidad limitada o complementaria que se prevean expresamente en los preceptos siguientes en la regulación particular de los usos pormenorizados de Equipamientos y Servicios Públicos.

**Artículo 6.5.6. Compatibilidad con carácter alternativo de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.**

1. Podrá procederse en los términos previstos en este precepto a la sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos por otros usos dotacionales cuya compatibilidad con carácter alternativo expresamente se admite por este Plan en el apartado 3 siguiente. A tal fin, la sustitución de dichos usos deberá ajustarse con carácter general al cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2. apartado c de la Ley 7/2002.
2. En todo caso ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido conforme al régimen de compatibilidad de carácter alternativo regulado en el presente artículo, sin mediar informe de la administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.
3. Cuando los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, se determine su destino de forma específica en los Planos de Ordenación Completa, se consideran usos compatibles de carácter alternativo los siguientes:
  - a. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Educativo (E), son usos alternativos compatibles: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a SIPS de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; así como el uso de Espacio Libre público.
  - b. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Deportivo (D), son usos alternativos compatibles los siguientes: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a SIPS de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; así como el uso de Espacio Libre público.
  - c. En el caso de atribución de la calificación específica de SIPS, son usos alternativos compatibles: los pertenecientes a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a todos los tipos del Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a los servicios públicos singulares (en la categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad), así como el de espacio libre e, incluso, el de infraestructuras básicas.
  - d. En el caso de atribución específica de la calificación de Servicios Públicos Singulares, se consideran usos compatibles alternativos, cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, así como los espacios libres y las infraestructuras básicas.
4. En ningún caso podrán sustituirse, los usos específicos asignados a las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles (en régimen de limitados o complementariedad) conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.

**Artículo 6.5.7. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.**

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.
  - b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
  - c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos en la tipología de escuelas infantiles, centros de educación primaria, centros de educación secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.
  3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
  4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.  
  
De igual forma los requerimientos anteriores podrán ser disminuidos hasta en un 50% de los respectivos estándares fijados cuando el equipamiento cuente con una parada de transporte público a una distancia no superior a cincuenta metros de la parcela dotacional.
  5. Aseos: Si la superficie construida es mayor de cien (100) m<sup>2</sup>, un aseo (retrete y lavabo) por cada doscientos (200) m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a cien (100) m<sup>2</sup>. En cualquier caso se dividirán de manera proporcional para ambos sexos.

#### **Artículo 6.5.8. Condiciones particulares del uso Docente.**

Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

#### **Artículo 6.5.9. Condiciones particulares del uso Deportivo.**

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de las condiciones generales de los equipamientos, establecidas en el artículo 6.5.4. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.
3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.5.5 anterior será de hasta el veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos. Para la implantación de esta compatibilidad en estos terrenos será preciso un Plan Especial o en su caso un Plan Parcial si el sistema general se integra en un sector.

#### **Artículo 6.5.10. Régimen específico de equipamientos deportivos privados.**

1. Las parcelas calificadas de equipamientos deportivos privados correspondientes a instalaciones deportivas existentes de carácter descubierto (o cubiertas en un máximo del 10% de la parcela) que cuenten con una superficie igual o superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), contarán con la siguiente edificabilidad máxima:
  - a. los campos de fútbol o rugby, etc, contarán con una edificabilidad máxima no superior al 10% de la superficie de la parcela para instalaciones cubiertas necesarias para el ejercicio de la actividad deportiva (vestuarios, custodia de material, oficinas administrativas, gimnasios) e incluso complementarias (club social, sala venta de material deportivo, restauración). Las instalaciones destinadas a las actividades complementarias no podrán superar el 40% de la máxima edificabilidad admitida.
  - b. para las instalaciones deportivas descubiertas con destino al resto de prácticas deportivas: la edificabilidad admitida no podrá superar un máximo de 0,6 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, con las siguientes limitaciones: un máximo de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s podrá destinarse a instalaciones propias de la actividad deportiva (vestuario, oficinas administrativas, custodia de material o gimnasios cubiertos) y un máximo de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para usos complementarios (club social, sala de ventas de material deportivo, restauración).
  - c. los campos de golf se regula por lo dispuesto en el artículo 6.4.14

En los tres casos anteriores no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.5.4 apartado 1 de estas Normas.

2. En los demás casos, las parcelas calificadas de equipamientos deportivos privados de tendrán una edificabilidad de un metro cuadrado techo por metro cuadrado de suelo, regulándose en el resto de parámetros por lo establecido en el artículo 6.5.4

#### **Artículo 6.5.11. Condiciones particulares del uso SIPS.**

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso específico de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los tipos de equipamientos y servicios específicos que comprende este uso pormenorizado concreto según el apartado 2.c del artículo 6.5.2 anterior sin limitación alguna.

2. La edificabilidad que con carácter general se establece en el apartado 1.a) del artículo 6.5.4 para los equipamientos únicamente se aplicará a los equipamientos SIPS de superficie menor a tres mil metros cuadrados. En los de superficie comprendida entre tres mil y cinco mil metros cuadrados, la edificabilidad será de un metro y medio cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,50 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup>s); y los de superficie mayor a cinco mil metros cuadrados será de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup>s). No obstante, en las parcelas calificadas SIPS de sistemas generales o sistemas locales se podrá alcanzar la edificabilidad establecida con carácter general para los equipamientos si ello fuera necesario para asegurar la implantación de uso público demandada.
3. Además del régimen general de compatibilidad establecido en el artículo 6.5.5, se admite que en las parcelas calificadas pormenorizadamente como SIPS se destinen un máximo del veinticinco (25) por ciento de su superficie a los usos propios integrados en el pormenorizado específico de Servicios Públicos Singulares (apartado 2.d del artículo 6.5.2 anterior), pudiendo igualmente en régimen de compatibilidad destinarse a Infraestructuras Básicas hasta un quince (15) por ciento.
4. Las parcelas calificadas de SIPS admiten como uso alternativo los regulados en el artículo 6.5.6 apartado 3.c anterior.
5. Las parcelas calificadas de SIPS en los que se implanten equipamientos administrativos o de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

6. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

#### **Artículo 6.5.12 Condiciones particulares del uso Servicios Públicos Singulares.**

1. Las instalaciones destinadas a Servicios Funerarios, Defensa y Centros Penitenciarios se ajustarán a su normativa sectorial específica de aplicación. Si por cualquier causa fueran desafectadas del servicio público deberán ser objeto de una innovación del planeamiento general a fin de prever su adecuado nuevo destino conforme al régimen del artículo 36 de la LOUA.
2. Las parcelas identificadas con alguno de los usos de Servicios Públicos Singulares, excepto las señaladas en el apartado 1 anterior, admiten la sustitución del uso siempre que el alternativo sea cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, espacios libres o infraestructuras.
3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.

4. Los servicios de limpieza y mantenimiento de la ciudad se implantarán preferentemente en parcelas calificadas expresamente de Servicios Públicos Singulares o de Infraestructuras Urbanas Básicas. En los demás casos, cuando la implantación se pretenda localizar en parcelas con otra calificación en los que de conformidad con su régimen de compatibilidad o sustitución fuese admitido, su autorización estará condicionada a la justificación de no producir incidencia negativa sustantiva en el funcionamiento del sistema viario y a la corrección de los impactos ambientales que pudiera generar.

## SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES

### Artículo 6.5.13. Definición, y clases.

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 ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetes de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.
2. Se distinguen seis clases, de las que las cinco primeras tienen la consideración de sistemas generales:
  - **Parques Metropolitanos (PM):** áreas libres de carácter supralocal del municipio vinculadas a objetivos de ordenación territorial, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística y, al tiempo, con capacidad de ser usado para fines de esparcimiento propios del sistema general de espacios libres. Se corresponde con el Parque Metropolitano de Pinar del Coig; Parque Metropolitano Complejo Madrugador y Parque Metropolitano Coto de La Isleta.
  - **Parque Periurbano (PP):** espacio en situación básica de suelo rural protegido por declaración vinculada a la legislación de medio ambiente y que cuenta con capacidad de asumir funciones de esparcimiento propias de los parques urbanos. Se corresponde con el Parque Periurbano de las Dunas de San Antón, y que el presente Plan califica de sistema general de áreas libres en suelo no urbanizable de carácter supralocal del municipio, con fines de protección ambiental y de recreo para la población.
  - **Parque Rural (PR):** espacio en situación básica de suelo rural y en posición periférica que cuenta con capacidad de asumir funciones propias del sistema general de espacios libres y de protección del sistema fluvial. Se corresponde con el Parque Guadalete.
  - **Parques Urbanos (PU):** área de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura general del Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento, dentro del ámbito de cada núcleo de población. Por su posición, pueden ser interiores o en situación litoral, identificándose estos últimos en los planos de ordenación como Parque Litoral.
  - **Vía Verde:** sistema singular de espacios libres, por su carácter lineal y compatibilidad de asunción de funciones peatonales y de comunicaciones

restringida al modo de bicicletas. Transcurre por los terrenos en desuso del antiguo trazado ferroviario El Puerto-Sanlúcar.

- **Parques y Jardines**, tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, con alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento y mobiliario urbano, y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos. Se incluyen en esta categoría las áreas de integración paisajística de las infraestructuras y los corredores ambientales.

#### **Artículo 6.5.14. Condiciones de diseño de los Parques Metropolitanos, Parque Periurbano y Parque Rural.**

##### 1. Parques Metropolitanos:

- a. En el diseño de los Parques Metropolitanos se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, topográficos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.
- b. Se respetará, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.
- c. Se pueden permitir la implantación de otros usos públicos de equipamientos deportivos descubiertos y sin graderíos, en una ocupación no superior al tres por ciento (3%) del ámbito. Así mismo, se admite como compatible la implantación de equipamientos cubiertos vinculados a la investigación y divulgación ambiental (aulas de la naturaleza) siempre que su ocupación sea la mínima imprescindible, se localicen en las zonas de menor valor forestal y cuenten con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.
- d. Las intervenciones se ajustarán, además, a los siguientes objetivos y criterios de actuación:
  - Concretar un sistema de relaciones orientado a reforzar la conectividad de estos espacios con el resto de la red de espacios libres del área metropolitana, así como con los distintos asentamientos de la misma, por medios alternativos a los motorizados.
  - Creación de un modelo de uso que contemple actividades ligadas al recreo y al esparcimiento de la población, que incluya una oferta diversa de la que satisfacen los Parques Urbanos.
  - Favorecer la educación ambiental y su adecuación al uso público, basado en los principios de: entendimiento de la complejidad y diversidad de estos espacios; y siempre que no comprometa el mantenimiento de los valores ambientales, satisfacer las demandas del mayor número de usuarios posibles.
  - La corrección de los principales impactos ambientales e implantar las medidas que favorezcan la recuperación natural de los espacios deteriorados.



- Corrección de los impactos visuales que introducen las infraestructuras territoriales sobre los distintos ámbitos, así como tratamiento de los espacios residuales que a menudo llevan asociados.
  - Restauración ambiental, entendiendo éste como el proceso de actuación que restablece la estructura y funcionamiento de un ecosistema degradado a las condiciones naturales originarias.
  - Habilitación de los itinerarios y puntos de observación necesarios que permitan la comprensión de cada una de las unidades ambientales existentes en el ámbito, así como la percepción global de las mismas.
  - Mejorar las condiciones de percepción desde las cuencas visuales existentes y las que pudieran habilitarse, proponiendo medidas para la singularización de las estructuras agrarias, forestación etc., que faciliten la identificación de los distintos elementos que articulan el territorio.
  - Utilización de las energías alternativas no contaminante en las actuaciones que demanden consumo energético.
  - Gestión sostenible de los residuos.
  - Adecuar la localización e intensidad de los usos a la capacidad de acogida y regeneración de cada entorno.
  - Priorizar la movilidad no motorizada a la hora del trazado de los recorridos y el diseño de cada uno de los itinerarios que se propongan.
2. El Parque Periurbano Dunas de San Antón se regula por las normas de la legislación ambiental conforme a su carácter de espacio protegido.
  3. El Parque Rural del Guadalete se regula por idénticas disposiciones que los Parques Metropolitanos, con la especificidad de que pueden implantarse en el mismo aquellas infraestructuras básicas cuya localización expresamente se haya previsto en el presente Plan General, así como aquellas otras que resulten necesarias en el futuro siempre que se acredite mediante un estudio de alternativas la racionalidad de su elección y la corrección de impactos, y al tiempo no se ponga en riesgo el destino principal de su consideración del sistema de espacios libres.

#### **Artículo 6.5.15. Condiciones de diseño de los parques urbanos.**

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.
2. Se conservarán en su ubicación original el máximo de números de pies existentes de arbolado o matorral. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada a las mismas de aguas residuales y sólidos en suspensión.

3. Los nuevos Parques Urbanos se diseñarán de modo que prime el mantenimiento reducido sobre el ordinario, y éste sobre el esmerado, más caro y consuntivo.
4. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección.
5. Los Parques Públicos de Sistemas Generales con población arbolada de pinares, con carácter general, únicamente admitirán la implantación, en una superficie no superior al cinco por ciento (5%) del ámbito, de instalaciones para adecuaciones naturísticas y recreativas de uso público de carácter descubiertas o con construcciones no permanentes. No obstante, de forma justificada se admitirá la ocupación con construcciones permanentes exclusivamente destinadas a aulas de la naturaleza o centros de investigación y divulgación ambiental que en ningún caso podrán ocupar una superficie superior al uno por ciento de la total del Parque. No obstante, en el Sistema General de Espacios Libres PU Pinar del Conde no podrá implantarse edificación suplementaria alguna ni tan siquiera para ser destinada ésta a instalación recreativa provisional;

En los Parques Públicos Litorales no podrán localizarse en la zona de servidumbre de protección, las instalaciones cubiertas ni permanentes.

Así mismo, en los Parques Urbanos con riesgos de inundabilidad no podrán construirse equipamientos dotacionales construidos

6. El resto de Parques Públicos, admitirán la implantación compatible de usos públicos deportivos y equipamientos públicos culturales y recreativos, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:
  - a. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
  - b. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del cinco por ciento (5%) de la superficie de la zona para usos de equipamientos culturales, recreativos y deportivos. No obstante, para usos deportivos cubiertos podrá ocuparse hasta el siete por ciento (7%) si la ocupación con elementos no cubiertos no supera el cinco por ciento (5%).
  - c. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.
  - d. Además de las anteriores compatibilidades, se admitirá igualmente una ocupación de un máximo del uno por ciento de la superficie del parque para instalaciones no permanentes destinadas prestar a servicios de restauración a los usuarios del parque.

#### **Artículo 6.5.16. Condiciones de diseño de los parques y jardines de carácter local.**

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición

relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

2. La modificación de aquellos parques y jardines que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.
3. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

Así mismo, se admitirá como uso compatible limitado al subsuelo, el uso pormenorizado de garaje-aparcamiento conforme al régimen establecido en el artículo 2.5.2 apartado 5 y 6.6.24 de estas Normas.

4. No obstante, en los parques públicos de la red local que tengan atribuido por este Plan carácter estructurador, se aplicarán iguales reglas de ocupación y compatibilidad que las establecidas en el artículo anterior para los Parques Públicos de sistemas generales.

Asimismo se aplicará el régimen del apartado 5 del artículo anterior para los sistemas locales de espacios libres con presencia de pinares o retamales de interés que se identifican en el artículo 8.2.10 con la finalidad de que ecológicamente mantengan su función forestal como hábitats óptimos para la conservación del camaleón.

5. Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además se estará a lo especificado en el Título III, Título VIII y Título XIV de las presentes Normas.

#### **Artículo 6.5.17. Régimen de usos de La Vía Verde.**

1. La Vía Verde es un sistema general singular sin clasificación de suelo.
2. Los terrenos calificados de Vía Verde tienen como uso principal el de Espacios Libres de configuración lineal compatible con su utilización como sistema de comunicaciones reservado en exclusiva para el uso peatonal y de bicicletas.

Se prohíben las instalaciones permanentes; únicamente podrán realizarse instalaciones ligeras y adecuaciones para facilitar el descanso de los usuarios e implantarse carteles informativos de su trazado debidamente integrados.

3. El diseño del proyecto de ejecución en el tramo de la Vía Verde identificado en los planos de ordenación estructural y completa, se ajustará con carácter preferente a los criterios elaborados por el Ministerio de Medio Ambiente y la Fundación de Ferrocarriles Españoles para las vías verdes constituidas sobre antiguos trazados de ferrocarril en desuso.
4. La Vía Verde identificada en los Planos de Ordenación se completará en la ciudad consolidada con las actuaciones requeridas en la red viaria y de espacios libres a fin de asegurar su conexión funcional hasta su punto de inicio original localizado en la Estación del FFCC, si bien con una integración de su trazado en los citados espacios públicos calificados en este tramo final.

A tal fin, en este tramo complementario de la Vía Verde en la ciudad consolidada, los proyectos de urbanización o reurbanización de aquellos ámbitos sobre los que transcurría originariamente el trazado ferroviario en desuso deberán integrar la continuidad del trazado de la Vía Verde mediante un diseño recomendado de un carril bici de 1,5 metros y 2,5 metros de acera.

## **CAPÍTULO VI LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

### **Artículo 6.6.1. Definición y usos pormenorizados**

1. Tienen uso general de comunicaciones e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Uso pormenorizado de viario.
  - b. Uso pormenorizado ferroviario.
  - c. Uso pormenorizado portuario.
  - d. Uso pormenorizado intercambiador de transporte.
  - e. Uso pormenorizado de servicios infraestructurales.
  - f. Uso pormenorizado de garaje-aparcamiento.
3. Por su caracterización en el modelo urbano-territorial adoptado, los anteriores usos pueden tener la consideración de sistema general cuando así venga establecido en el plano de ordenación estructural en el que se dispone aquel modelo.

### **SECCIÓN I. USO DE VIARIO**

#### **Artículo 6.6.2. Definición**

El uso de 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.

**Artículo 6.6.3. Jerarquía, clases y categorías**

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en cuatro grupos, teniendo los dos primeros la consideración de sistemas generales:
  - a. **Viaro de nivel territorial (RVA):** Con la consideración de sistemas generales, está constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad.
  - b. **Viaro urbano principal (RVB):** Con la consideración de sistemas generales, constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios.
  - c. **Viaro urbano secundario:** Aquel que siendo un sistema local tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados / atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el viario urbano principal, persiguiendo consolidar un sistema mallado de manera no traumática, asumiendo la realidad de las áreas consolidadas.
  - d. **Complementa el viario,** el resto de la red viaria local, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia el estacionamiento y el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos. Los movimientos de paso son mínimos frente a los de acceso.
2. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
  - a. **Red viaria:** Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.
  - b. **Áreas Libres asociadas al viario:** Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.
  - c. **Área estancial y/o sendas peatonales:** Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
  - d. **Plataforma reservada:** Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas

específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

#### Artículo 6.6.4. Aplicación y régimen

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado o norma que lo sustituya y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atravesase, por lo dispuesto en Ley 25/1988, de Carreteras del Estado o norma que lo sustituya, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.
3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992), y sus modificaciones.

#### Artículo 6.6.5. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.
2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en esta Sección, en el Título III y XIV estas Normas.

El trazado de la Variante la Costa Noroeste establecido en los Planos de Ordenación Estructural tiene carácter orientativo debiendo quedar definitivamente establecido mediante el correspondiente Estudio Informativo, que deberá tener presente el criterio de minimizar las afecciones a edificaciones consolidadas sin pérdida de funcionalidad viaria.

3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.
4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009 (reglamento de normas sobre la accesibilidad) de la Junta de Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.
7. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en las normas específicas que para este uso se disponen en este Capítulo VI del presente Título.
8. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 3.2.6 del Capítulo II, del Título III de las presentes Normas.

#### **Artículo 6.6.6. Plataformas reservadas.**

1. En función del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos
  - a. Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
  - b. Carril-bici. Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.
  - c. Otros carriles reservados. Aquellos que puntualmente demande algún modo de transporte o alguna actividad específica, tales como ambulancias, bomberos, carga y descarga, etc.
2. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

#### **Artículo 6.6.7. Condiciones específicas de las calles particulares.**

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle aprobados que sirvan para dar acceso a parcelas de tipología plurifamiliar. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección, sin perjuicio de su conservación por sus titulares.
2. Su reurbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio público, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación o en virtud de reparcelación económica.
4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.
5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los

servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

#### **Artículo 6.6.8. 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 vehicular incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

### **SECCIÓN II. USO FERROVIARIO Y USO PORTUARIO**

#### **Artículo 6.6.9. Regulación del uso ferroviario.**

1. El uso ferroviario está constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.
2. Las condiciones que se señalan para este uso serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General 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.
3. Los proyectos correspondientes a esta infraestructura, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.
4. El sistema ferroviario comprende las siguientes zonas:
  - a. La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
  - b. La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
  - c. La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.
5. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley



39/2.003 del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por RD 2387/2004 de 6 de julio.

6. Todos los suelos afectos al sistema ferroviario tendrán la consideración de Sistema General Ferroviario (Comunicaciones e Infraestructuras Básicas) y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
7. Así mismo cuentan con la calificación de Sistema General Ferroviario los terrenos en los que se localiza la Estación ferroviaria de pasajeros de la ciudad y sus instalaciones anexas, en el que el uso principal es el propio de la Estación. Esta parte de terrenos del Sistema General Ferroviario (los correspondientes a la Estación de pasajeros y son anexos) son calificados complementariamente con el uso específico de Intercambiador de Transporte con la finalidad de que el régimen de uso y edificabilidad de los mismos cuente con las previsiones adecuadas para su correcto desarrollo y funcionalidad. A tal fin en los terrenos del sistema general ferroviario de la Estación de Pasajeros se regulan en materia de usos y edificabilidad por el apartado 3 del artículo 6.6.12. Con la calificación complementaria de Intercambiador de Transporte se permite en parte de estos terrenos la implantación (como uso compatible limitado) de una Estación de Autobuses, prevista por este Plan General conforme a los criterios de movilidad adoptados por éste siguiendo las directrices de los programas de las Administraciones sectoriales competentes.
8. De igual forma tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores vinculados a la Estación Ferrocarril de Mercancías que se encuentran incluidos en el ámbito del ARI 07 "RENFE" de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta apartado 2 de estas Normas. Hasta tanto se proceda por la Administración General del Estado a la desafectación del uso público ferroviario de estos terrenos, las determinaciones de este Plan General sobre la mencionada área de reforma interior quedarán en suspenso, rigiéndose por las normas propias del uso ferroviario.
9. Conforme a las previsiones del artículo 8.3.8 de estas Normas, las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la Ley 39/2.003 del Sector Ferroviario, el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por RD 2387/2004 de 6 de julio y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas, o en su caso, las normas que sustituyan el contenido de esta legislación vigente.

#### **Artículo 6.6.10. Condiciones particulares del uso portuario.**

1. Las condiciones que se señalan en el presente artículo serán de aplicación a los terrenos que en el Plano de Ordenación Estructural o.e.04 denominado "Estructura del Territorio. Sistemas Generales" se representa como Sistema General de Uso Portuario dentro de la categoría de Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

El ámbito del Sistema General Portuario coincide con la delimitación aprobada de la Zona de Servicios Terrestre de los puertos de El Puerto de Santa María por la Orden O.M. FOM/1723/2006 de 10 de mayo, aprobatoria del Plan de Utilización de Espacios Portuarios. Todos los espacios de tierra y fluviales que legalmente forman parte de la Zona de Servicios del puerto del Guadalquivir y del puerto denominado "Puerto Sherry" en El Puerto de Santa María tienen la consideración de Sistema General de Uso Portuario y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 siguiente.

2. La ordenación urbanística interior del Sistema General Portuario es objeto del Plan Especial de Ordenación que tendrá como finalidad asegurar las funciones propias de las instalaciones portuarias tales como las enumeradas en el artículo 2 apartado 3 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, la construcción y reparación naval, las actividades náuticas-deportivas y los usos complementarios que coadyuvan al funcionamiento de los usos portuarios. En la ordenación del espacio portuario se tendrán en cuenta su relación con la ciudad procurando su correcta integración y colaborando en la mejora dotacional de ésta en aquellos espacios no requeridos de manera estricta para su explotación portuaria.

Los edificios existentes localizados en la zona portuaria que por su carácter histórico o artístico deban conservarse, podrán ser destinados a usos públicos o al servicio de los usuarios y visitantes de la infraestructura portuaria.

3. Las obras que realicen las Autoridades Portuarias en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de ordenación del espacio portuario. Para la constatación de este requisito deberán someterse a informe de la Administración urbanística competente, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

Las obras públicas de interés general portuarias en sentido estricto que se realicen en dominio público portuario por las Autoridades Portuarias no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1 b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril), Reguladora de las Bases de Régimen Local.

### SECCIÓN III. USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

#### Artículo 6.6.11. Definición y aplicación del uso de intercambiador.

1. Los Intercambiadores de Transportes están constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.
2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.
3. El Intercambiador previsto por la presente Revisión en el plano S.06.2, en el encuentro de la N.IV con la actual A-491, quedará sin programación hasta tanto no se proceda a la ejecución del Nuevo Acceso a Costa Noroeste que permita que la actual A-491 pase a formar parte efectiva de la Red Urbana de Primer Nivel.

#### Artículo 6.6.12. Condiciones particulares del uso intercambiador de transporte.

1. Todos los suelos calificados por este Plan como Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de sistema general de comunicaciones.

2. Específicamente los terrenos del Intercambiador de Transportes integrado por Estación FFCC-Estación de Autobuses, se adscriben complementariamente al Sistema General Ferroviario, sin perjuicio de la gestión separada e incluso de la atribución de la titularidad dominical de cada estación a cada una de las Administraciones competentes en cada modo de transporte si así fuera preciso.
3. Condiciones de ordenación y diseño.
  - a. Dada la singularidad y especificidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento, siendo usos admisibles complementarios del principal, los usos dotacionales y todos los usos de comunicaciones e infraestructuras básicas. De igual forma se podrá implantar como complementario, y sin pérdida de funcionalidad del principal, el de servicios terciarios en sus categorías de comercio y oficinas.
  - b. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.
  - c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.

#### SECCIÓN IV. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

##### Artículo 6.6.13. Definición y clases

1. Este uso pormenorizado está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.
2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de Servicios Infraestructurales:
  - a. Abastecimiento de agua
  - b. Saneamiento y depuración de aguas
  - c. Energía eléctrica
  - d. Alumbrado público
  - e. Gas
  - f. Telecomunicaciones
  - g. Residuos sólidos
  - h. Radiocomunicación
  - i. Otros servicios infraestructurales

**Artículo 6.6.14. Aplicación y situaciones admisibles**

1. 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 y, en su caso, 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.
2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas o terrestres.
3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

**Artículo 6.6.15. Condiciones generales y de desarrollo de las instalaciones**

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del suelo urbano como del no urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.
2. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.
3. Condiciones de desarrollo.
  - a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.
  - b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos, algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

- c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.

De igual forma, en las parcelas así calificadas de Servicios Infraestructurales se admitirá como compatible el uso de oficina vinculado con destino a la gestión del correspondiente servicio, y sin posibilidad de segregación independiente.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad estricta exigida para cumplir las funcionalidades exigidas por su normativa sectorial, pudiendo incrementarse ésta para usos de oficinas vinculadas a la gestión de dicho servicio.

**Artículo 6.6.16. Las Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía que tienen carácter de Sistemas Generales.**

1. Forman parte integrante de la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas identificadas en los Planos Generales de Infraestructuras.
  - a. Sistema General de la Red de Abastecimiento de aguas.
  - b. Sistema General de la Red de Saneamiento y Reutilización.
  - c. Red Básica de Energía Eléctrica: las subestaciones y las redes de alta.
2. No obstante, la consideración de Sistema General de los elementos señalados en el apartado 1 anterior, el carácter de ordenación estructural no se extiende al trazado concreto de las galerías y redes de distribución concreta que lo componen que deberán ser definidas en los Proyectos de Obras de Urbanización específicos.

**Artículo 6.6.17. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas**

1. Con carácter general se establece que a lo largo de las grandes conducciones de abastecimiento y saneamiento señaladas en los planos de infraestructuras generales y del resto de infraestructuras locales, y a fin de salvaguardar su seguridad:
  - a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
  - b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
  - c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

- d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
2. En lo concerniente a las disposiciones particulares de las redes de abastecimiento y saneamiento se estará a lo dispuesto para cada una de ellas en el Título XIV de las presentes Normas u Ordenanza que la complemente o sustituya y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

**Artículo 6.6.18. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.**

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este orden de prelación. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.
3. En el suelo urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea.
4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
5. En el suelo urbano consolidado, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
6. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
7. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.
8. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado

aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.

9. Cualquiera solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.
10. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.
11. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.
12. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación (tipo compacta estándar de 66/20 kV) será de tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>), con unas condiciones mínimas de 41 metros de largo y 31 de ancho.
13. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.
14. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán minimizando su impacto paisajístico en las ordenaciones pormenorizadas. Se evitará su implantación dentro de las zonas verdes y espacios libres; siendo preferente su localización en el interior de las parcelas lucrativas o de equipamiento en edificios adecuados a tal fin.  
  
Sólo cuando de forma justificada se acredite que su implantación en espacio libre es la mejor solución desde el punto de ordenación y paisaje podrá autorizarse dicha elección.
15. En el suelo no urbanizable de especial protección por razones ambientales o paisajísticas se prohíbe el trazado de nuevo tendido aéreo, salvo sustitución del existente.

En el resto del suelo no urbanizable se admite su implantación aérea adoptando como criterio preferente que discurra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

En todo caso los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos. Se situarán preferiblemente en las laderas umbrías.

**Artículo 6.6.19. Condiciones particulares para la red de gas, oleoductos y las instalaciones de depósitos de hidrocarburos.**

1. Las instalaciones de depósito y almacenamiento de hidrocarburos de la Compañía Logística de Hidrocarburos, CLH, S.A., localizadas en el término municipal, tendrán la calificación de Infraestructura Básica en suelo clasificado como no urbanizable,, reconociéndose por este Plan su consideración de actividad de interés económico general conforme a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos,

En los terrenos así calificados, que mantendrán su consideración de dominio privado, se permitirán todas las obras e instalaciones necesarias para el mantenimiento, conservación y mejora de las actuales instalaciones, incluyendo las sustituciones y ampliaciones exigidas para el mejor cumplimiento de sus fines de esta actividad de interés económico general sin perjuicio del necesario respeto a las condiciones de protección ambiental y de seguridad exigidas por la legislación vigente en cada momento.

Se entiende que el uso de oficinas, complementario y vinculado a la actividad principal, es un uso admisible.

2. Los oleoductos "Rota-Algeciras" y "Rota-Zaragoza" que transcurren por el subsuelo del término municipal tendrán la calificación de red de infraestructura básica, si bien el suelo del terreno mantendrá la clasificación urbanística que en cada caso se atribuye por este Plan.

Los usos previstos en los terrenos bajo los que transcurre la red, serán los establecidos por este Plan General en función de la clase, categoría atribuida en cada caso, sin perjuicio de que no puedan ser objeto de edificación. En estos casos, deberán las edificaciones permitidas en cada parcela en cada caso (en función de su clase, categoría y calificación), disponerse en la parte de los terrenos de la parcela que no resulten afectados por las limitaciones de la legislación sectorial de hidrocarburos. En todo caso, se respeten las servidumbres y limitaciones de dominio impuestas por el acto administrativo que ampare la ejecución del oleoducto de conformidad con la legislación sectorial de hidrocarburos.

3. No obstante lo anterior, en aquellos casos en que el tramo de los oleoductos transcurra por terrenos para los que el presente Plan General prevé una actuación de urbanización (en sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización), se procederá por regla general a establecer la ordenación pormenorizada de estos ámbitos mediante planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá prever que los terrenos sobre los que discurran los trazados de oleoductos queden en zonas libres de obstáculos y construcciones, quedando en zonas a lo sumo pavimentadas. No obstante, lo anterior, cuando en el ámbito concreto el trazado de la red de oleoducto transcurra por parcelas con edificaciones construidas, podrá el planeamiento de desarrollo proponer la modificación del trazado previo informe favorable del organismo público competente en la materia de hidrocarburos y de la compañía gestora del servicio público. Estas modificaciones de trazado serán financiadas por aquellos beneficiarios de la alteración.
4. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de la red de distribución de gas a los sectores y áreas que así lo precisen así como las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.



**Artículo 6.6.20. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones.**

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea.
2. De no existir Ordenanzas Municipales sobre telecomunicaciones, se aplicará lo dispuesto en el artículo 14.2.20 de estas Normas.

**Artículo 6.6.21. Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación.**

1. La regulación establecida en este artículo se aplica a todas las instalaciones fijas para la infraestructura de telefonía móvil con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz".
2. Se excluyen del ámbito de aplicación:
  - a. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.
  - b. Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes:
    - Sean de potencia media inferior a 250 W.
    - Transmitan de forma discontinua.
3. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de la calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:
  - a. Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud, en cumplimiento del Real Decreto 1.066/2.001 de 28 de septiembre o la normativa de protección sanitaria vigente
  - b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.
  - c. Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
  - d. Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud, según la normativa vigente.
4. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los siguientes casos:

- a. En los bienes inmuebles con cualquier grado de catalogación o protección.

- b. En el suelo clasificado como no urbanizable de Especial Protección Integral, salvo que sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
- c. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.

La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil o de cualquier otro tipo de antena para la radiocomunicación, deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.

5. Niveles máximos permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes

Se asegurará en todo caso que las infraestructuras a implantar cumplen con los niveles máximos permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctrica, o norma que lo sustituya. Así mismo se cumplirán las exigencias de la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, que establece los mecanismos de control que asegura el cumplimiento de los niveles de exposición a los campos electromagnéticos, o norma que la sustituya.

6. Condiciones de implantación.

- A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:

- a. Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros), pudiendo reducirse esta distancia hasta un metro cuando existan obstáculos apreciables para la emisión o/y recepción de las señales radioeléctricas.

La altura máxima de la antena sobre la cubierta será preferentemente de hasta 6 metros admitiéndose excepcionalmente una altura de hasta 9 metros si existen obstáculo en el entorno inmediato que dificulten con la altura ordinario la adecuada propagación de las señales radioeléctricas.

- b. Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen. No obstante, se admite una tolerancia en los mencionados parámetros de hasta un 20% previa justificación de necesidades técnicas ineludibles para la implantación de la infraestructura.

- B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.
- a. En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.
  - b. En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.
  - c. En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de veintiocho metros (28,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de la altura.
7. Conservación y revisión.

Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente. Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

## SECCIÓN V. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

### Artículo 6.6.22. Definición y clases.

1. Se define como uso pormenorizado de garaje-aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.
2. A los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
  - a. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
  - b. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio (de conformidad con el artículo 6.2.5 de estas Normas) o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es

el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

- c. Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público construido sobre el subsuelo de terrenos con calificación de uso público y otra parte de uso privado. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.
3. El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.
  4. En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

#### **Artículo 6.6.23. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento privado.**

##### 1. Aplicación

Las presentes condiciones se aplicarán al uso de garaje-aparcamiento privado que sea establecido como dotación (necesaria) vinculada a los usos concretos de la edificación conforme a las previsiones del artículo 6.2.5.

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

##### 2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos

- a. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
- b. De conformidad con el artículo 6.2.5, se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.
- c. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

- d. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.
  - e. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
  - f. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
  - g. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.
3. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento
- a. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
  - b. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
  - c. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.
  - d. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.
  - e. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.
  - f. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

4. Condiciones para la implantación de los aparcamientos privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

- 1º. En espacios libres de parcelas.
- a. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
  - b. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Conforme a las condiciones particulares de la Zona de Ordenanzas, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.
  - c. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
  - d. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.
- 2º. En espacios edificados:
- a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
  - b. Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
  - c. Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.
  - d. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.
- 3º. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
- 4º. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.
5. Dimensiones de las plazas de los aparcamientos privados.
- a. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

- b. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobreechancho de veinte (20) centímetros.
  - c. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
  - d. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.
  - e. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
  - f. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en el Decreto vigente para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
6. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos privados.
- 1º. Accesos:
- a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, 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 pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
  - b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
  - c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
  - d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- d.2 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.
- d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso de garaje.
- d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

- e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.
- f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

2º. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

- a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
- b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
- c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos.
- d. En las curvas se dejará el sobrecancho necesario para el giro de los automóviles.
- e. En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de los Barrios Singulares la pendiente de la rampa será libre.



- 3º. Anchura mínima libre de los viales de circulación
- De sentido único; Tres (3) metros.
  - De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
  - Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
  - En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.
- 4º. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.
- 5º. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.
- 6º. En garajes subterráneos, la ventilación cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.
- 7º. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
- 8º. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.
- 9º. Aseos: A cada planta de garaje-aparcamiento privado con capacidad para más de 100 plazas, se le dotará de un aseo (retrete y lavabo) por cada 200 plazas o fracción superior a 100. Se dividirán de manera proporcional para ambos sexos y se adecuarán según reglamentación vigente sobre Accesibilidad.
7. Condiciones especiales
- Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el

tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

- b. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
- c. En casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales podrá autorizarse la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

#### **Artículo 6.6.24. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento público.**

##### **A. Condiciones de implantación**

1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia en relación con el sistema de movilidad adoptado por este Plan, en los siguientes emplazamientos.
  - a. Bajo la rasante de suelos calificados como espacios libres o/y red viaria siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan y no suponga afectación del arbolado existente. La máxima afectación en superficie para las entradas y salidas de vehículos e instalaciones de acceso peatonal al aparcamiento no podrá superar el ocho por ciento (8%) de la superficie del parque o espacio libre público.
  - b. En las parcelas (sea bajo rasante o en los espacios no edificados) de las parcelas dotacionales públicas, con la finalidad de dar servicio a los usuarios de estas instalaciones, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados. En ningún caso una parcela calificada de equipamiento podrá ser destinada en exclusividad a uso de aparcamiento en superficie, estando limitado a una máxima ocupación del 25% de la superficie de la misma para este uso.
  - c. En contacto con la red viaria y áreas de protección de viario. A nivel o semienterrados.

Los aparcamientos públicos expresamente previstos por este Plan General se identifican en el Plano de ordenación general sobre movilidad.

No obstante, se posibilita la implantación en otras ubicaciones que cumplan las condiciones de las letras anteriores y que vengan a satisfacer demandas no previstas en función de la evolución del tráfico. La admisibilidad de la implantación de aparcamientos no expresamente previstos deberá ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con informe técnico que justifique su conveniencia, la idoneidad de su emplazamiento y la congruencia con los criterios de movilidad de este Plan General

2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:

- a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
  - b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
  - c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.
3. El carácter del aparcamiento público en relación con los usuarios a los que se destina deberá ser acorde con la propuesta del sistema de movilidad adoptada por este Plan General (así como en el Plan de Movilidad que en su desarrollo apruebe el Ayuntamiento), en la que se diferencia entre los aparcamientos de residente, los de rotación (disuasorios) y los de uso mixto (residente y rotación).

Aquellos aparcamientos existentes a la entrada en vigor que no cumplan con el carácter previsto en este Plan, deberán adaptarse a las prescripciones de éste a partir del momento en el que acontezca la finalización de la concesión administrativa actual.

4. Con carácter provisional podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Así mismo, y de forma provisional, podrán acondicionarse parcelas calificadas de espacios libres hasta tanto se proceda a la ejecución de las obras de adecuación para su destino a parques o jardines.

#### **B. Plazas de aparcamiento público**

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

#### **C. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos públicos.**

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo anterior con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:
  - a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
  - b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
  - c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.

2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:
  - a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.
  - b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.
  - c. Cuando su superficie sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.
3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.
4. Anchura mínima libre de los viales de circulación
  - a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.
  - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.
  - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.
6. Otras condiciones de diseño:
  - a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido para los garajes-aparcamientos privados.
  - b. Aseos: A cada planta de garaje-aparcamiento público con capacidad para más de 40 plazas, se le dotará de un aseo (retrete y lavabo) por cada 80 plazas o fracción superior a 40. Se dividirán de manera proporcional para ambos sexos y se adecuarán según reglamentación vigente sobre Accesibilidad.

- c. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.
- e. Podrá autorizarse, en casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

## TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 7.1.1 Aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Título VII se aplicarán en todo caso a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable que cuente con la ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General para el establecimiento de la ordenación pormenorizada en los ámbitos de las áreas y sectores, deberán ajustarse estrictamente al contenido de las disposiciones que en el presente Título cuentan con el carácter de ordenación estructural, pudiendo adaptar el contenido de aquellas que cuenten con el carácter de ordenación pormenorizada de manera justificada.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.
3. (SUSPENDIDO)

#### Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A. **Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado**, y que pueden ser:

- 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. En los edificios catalogados, y por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.
- 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 anteriores 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 la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o 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, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras puntuales de sustitución y ampliación (en el resto de crujías) de acuerdo con las condiciones particulares de la zona de ordenanza; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y el tipo de cubierta. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
- C. **Obras de rehabilitación:** Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

- D. **Obras de demolición** que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
- E. **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 sobre la base de 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.
    - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y 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. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

#### Artículo 7.1.3 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, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación. En caso de contradicción de las condiciones generales de edificación del presente Título con las particulares de las zonas de ordenanzas del Título XI, prevalecerán las específicas contenidas en dicho Título XI.
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 estética.
  - d. Condiciones de calidad e higiene.

- e. Condiciones de dotaciones y servicios.
  - f. Condiciones ambientales.
3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan del Título VIII de estas Normas.
  4. Las condiciones ambientales se regularán complementariamente por las disposiciones contenidas en el Título VIII relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.
  5. Las condiciones de seguridad de los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

## CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA

### Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. 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 7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo 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 7.2.3. 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 suelo edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
- b. Parcela: Es la unidad de suelo que comprendida dentro de las alineaciones exteriores y contando con las superficies mínimas en cada caso establecidas, tengan atribuida -tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo- por este Plan General (o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan) edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente. Las parcelas en suelo urbano y en suelo urbanizable con delimitación sectorial para poder ser objeto de materialización del aprovechamiento atribuido deberán cumplimentar los deberes urbanísticos vinculados al proceso urbanístico y edificatorio de conformidad con la legislación y el presente Plan. La superficie de la parcela con ordenación pormenorizada establecida queda vinculada al aprovechamiento atribuido por el planeamiento a todos los efectos. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:



- Parcela ascendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.
  - Parcela descendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente
- 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 público 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 parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### Artículo 7.2.4 Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano o urbanizable ordenado ya transformado por ejecución, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:
  - a. Que la parcela se encuentre totalmente urbanizada conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotada de conexión inmediata y directa a las redes y servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua y suministro de energía eléctrica, todo ello con caudal y potencia suficiente para la edificabilidad y uso previsto por el planeamiento urbanístico que establezca su ordenación pormenorizada y detallada, así como conexión a aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
  - b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes; y.
  - c. Que estén emplazada con frente a una vía pública urbana o espacio libre de dominio público abierto al uso general del peatón, que cuente con los siguientes elementos de urbanización:
    - c.1. alumbrado público.
    - c.2. pavimentación adecuada del tramo necesario de la vía o espacio libre de dominio público que permita, al menos, el acceso rodado hasta la parcela de vehículos de servicios públicos contra incendios y, en su caso, hasta el aparcamiento interior de la parcela si éste fuera exigible de conformidad con las presentes normas.
    - c.3. encintado y ejecución de acera o, en su caso, la adecuación del espacio reservado para el peatón en calles de circulación compartida o en espacios

libres públicos, y en cualquiera de los casos, cumplimiento del espacio reservado al peatón de las condiciones exigidas por el Decreto vigente sobre eliminación de barreras que dificulten su accesibilidad.

- c.4. que cuente el viario o el espacio libre, de dominio público, con la presencia de arbolado suficiente en el nivel establecido en el artículo 8.2.9 de estas Normas.
2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.
3. Excepcionalmente, el presente Plan General tolera y reconoce la situación de aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor del mismo en suelo urbano consolidado con edificación amparada en licencia, que pese a no cumplir el apartado 1.c anterior cuenten con acceso suficiente a través de servidumbre o zona común vinculada sobre terrenos libres de edificación de titularidad privada, pudiendo ser objeto la edificación existente de actuaciones de rehabilitación. A estos efectos, se considerará que el acceso es suficiente si sus dimensiones aseguran a través de él la prestación del servicio contra incendios y el mismo se encuentra expedito para su uso público.

#### **Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.**

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

#### **Artículo 7.2.6. 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.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumpliendo las dimensiones mínimas de superficie establecidas en cada zona de ordenanzas en las que se localicen sí puedan cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.
3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.
4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística pormenorizada excepto cuando en las normas particulares se dispusiera la convivencia de los usos públicos y privados de

necesaria implantación en una sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.**

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada (zona de ordenanza particular). El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de reparcelación le otorgará un código para su correcta identificación. 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 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
  - b. Estar calificada con uso edificable.
  - c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso, sin perjuicio de la excepción admitida en el apartado 2 del artículo 7.2.6 anterior.
  - d. Que tenga la condición de solar.
  - e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
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 las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.
3. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos establecidos por estas Normas en función de cada categoría de suelo para garantizar la ejecución de la urbanización necesaria.

### **CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

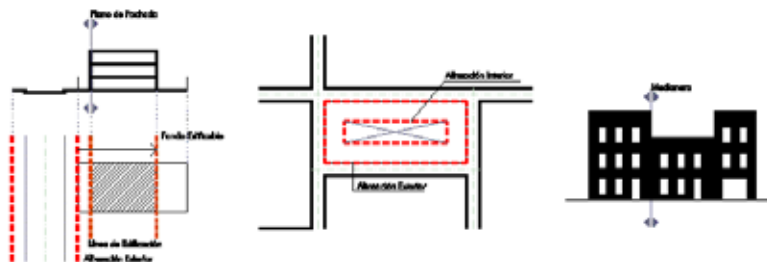
#### **SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

#### **Artículo 7.3.1. 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 7.3.2. 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, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.



Esquema de plano de fachada y medianería de la edificación

## SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

### Artículo 7.3.3. Tipologías edificatorias en función de la posición del edificio en la parcela.

Se entiende por tipología edificatoria las características de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican. Se distinguen las siguientes clases básicas de tipologías edificatorias:

#### a. Edificación Alineada.

Comprende todas aquellas tipologías que exigen que las edificaciones deban adosarse a linderos o alineaciones determinadas en los Planos de Ordenación Completa, al menos en partes concretas de los mismos. Se diferencian:

- a.1 Edificación Alineada a Vial. Es aquella tipología que exige que las edificaciones deban adosarse a linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.
- a.2 Edificación entre Medianeras: Es aquella tipología en la que la edificación se adosa al menos a dos de los lindes de la parcela para formar agrupaciones con los de las parcelas colindantes. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones públicas. Un tipo especial es la Edificación entre Medianeras en bloque horizontal, que consiste en actuaciones edificatorias unitarias en proindiviso que resuelven de manera mancomunada estructuras, instalaciones y dotaciones, especialmente los aparcamientos.
- a.3 Edificación Adosada. Es la tipología de edificaciones aisladas que exige que se adose la edificación, al menos, a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

b. Edificación Exenta

Es la tipología que exige que la edificación se sitúe en la parcela separada de todos sus linderos, tanto los delimitados por las alineaciones públicas como por los linderos privados.

c. Edificación de Tipológica Específica

Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Plan especial o Estudio de Detalle.

**Artículo 7.3.4. Alineación pública o exterior.**

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa 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.

En suelo urbano consolidado el presente Plan General -salvo en las actuaciones puntuales o aisladas relativas a nuevas propuestas de creación o ampliación del viario o de espacios públicos- no pretende alterar las alineaciones públicas existentes a su entrada en vigor y que se contienen en las actas de tira de cuerda y en la documentación oficial del Ayuntamiento sobre planes y proyectos de urbanización ya ejecutados. Por ello, las alineaciones resultantes de las calificaciones de viario identificadas como "existente" señaladas en los Planos de Ordenación Completa pueden ser objeto del ajuste necesario -a fin de corregir las imprecisiones de detalle de la cartografía utilizada como base- con ocasión de cualquier solicitud de licencia sobre las parcelas colindantes, a fin de fijar y declarar en el terreno por la Administración Municipal en el acta de la tira de cuerda, la alineación pública existente de conformidad con los antecedentes administrativos.

No procederá este ajuste cuando de las determinaciones del propio Plan General se deduzca la voluntad de alteración puntual de la existente en dicho tramo a fin de mejorar la permeabilidad y conectividad del sistema viario aun cuando no esté identificada como Actuación Puntual, en cuyo caso podrá aplicarse lo previsto en el artículo 11.1.2 apartado 5 de estas Normas a fin de compensar la afección sobre la parcela edificable.

De igual forma, en todo caso será tomada como nueva alienación pública la establecida en los Planos de Ordenación Completa tanto en suelo urbano consolidado como en el no consolidado cuando se indique con la leyenda de vial o espacio público "propuesto".

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación pública cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

**Artículo 7.3.5. Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable.**

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

#### **Artículo 7.3.6. 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 7.3.7. 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 elementos salientes, tales como vuelos, aleros, cornisas, recercados, elementos decorativos o molduras.
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.

#### **Artículo 7.3.8. 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, y que determina el área de movimiento de la edificación.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de 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 y sus cuerpos salientes.

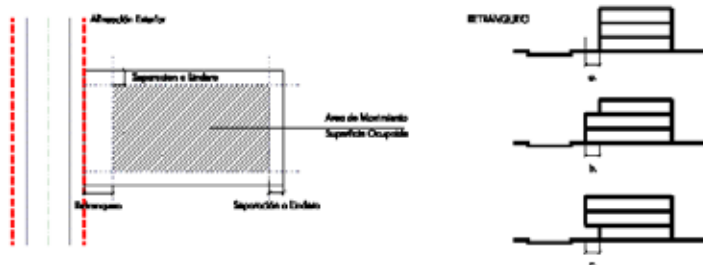
Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos y, por tanto, la separación mínima de la edificación a lindero frontal deberá respetarse en todos ellos, sin perjuicio de entender como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone:
  - a. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar la distancia mínima de tres metros a los linderos de la parcela, excepto la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

- b. Las pérgolas (cubriciones permeables o diáfanos) podrán adosarse a los linderos públicos o privados, siempre que en este caso no excedan de la máxima altura permitida del cerramiento autorizado.
- c. Las piscinas tendrán un retranqueo mínimo de dos metros al lindero.
- d. Fuera del área de movimiento de la edificación determinada por la separación a linderos, podrán autorizarse divisiones interiores del espacio libre de la parcela mediante paramentos verticales de altura máxima dos (2) metros. No será autorizable ningún tipo de instalación, ni siquiera deportiva, que requiera paramentos verticales de ningún tipo superiores a los dos (2) metros de altura.

**Artículo 7.3.9. Retranqueos.**

- 1. Retranqueo, es la superficie comprendida 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.



Esquema de retranqueo del plano de fachada

**Artículo 7.3.10. 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 entre ambas construcciones que en su punto más cercano deba contar con la dimensión mínima establecida por estas Normas en función de la zona de ordenanzas de aplicación.

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 7.3.11 Área de movimiento de la edificación.**

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

### **SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.**

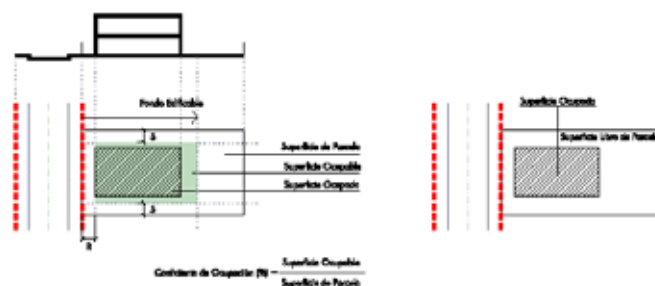
#### **Artículo 7.3.12 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro de la proyección horizontal de toda la superficie cubierta de la edificación esté o no cerrada, excluidos los aleros según sus condiciones específicas.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o 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 7.3.13 Superficie ocupable.**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona.
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.





Esquema de ocupación de parcela por la edificación

**Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.**

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. Supletoriamente, en caso de indeterminación en dichas condiciones particulares, se aplicará el mismo coeficiente que el establecido para regular la ocupación sobre rasante.

**Artículo 7.3.15. 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 a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, o a la dotación de aparcamiento no cerrado.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá:

- a. la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales. De no existir éstas, se ajustarán a las normas del apartado 4 del artículo 7.5.15 siguiente.
  - b. Las construcciones auxiliares conforme a la regulación del artículo 7.3.16 siguientes.
  - c. Las instalaciones deportivas descubiertas; no obstante éstas deberán respetar la distancia a linderos establecida si requieren de parámetros verticales de cualquier tipo de altura superior a dos (2) metros. En ningún caso estos parámetros podrán superar los cinco (5) metros de altura.
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 el artículo 7.3.45 de estas Normas para los patios mancomunados.

**Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.**

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación 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, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.
4. El presente artículo tiene la consideración de ordenación pormenorizada

**SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.****Artículo 7.3.17. 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 los límites 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 ( $m^2t$ ) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela ( $m^2s$ ).

**Artículo 7.3.18. 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:

Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.

1. No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas de uso público o comunitario, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.

No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

3. La superficie edificada de espacios exteriores privativos cubiertos tales como terrazas, porches, lavaderos, tendederos, etcétera, computarán íntegramente a efectos de edificabilidad salvo los supuestos que a continuación se explicitan.

Excepcionalmente no computarán a efectos de edificabilidad aquellas superficies exteriores cubiertas tipo porche velador o marquesina que cumplan todos éstos estos condicionantes:

- Que estén totalmente exentas de cualquier edificación, a una distancia mínima de tres (3) metros de las mismas.
- Que sean totalmente abiertas en los planos verticales, careciendo de todo tipo de cerramientos o parámetros verticales.
- Que encubran una superficie máxima equivalente al 3% de la superficie de parcela.
- Que su altura no supere los tres (3) metros en ningún punto.
- Que respeten las distancias a linderos determinadas para la zona en la que se ubiquen.

En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas, tendederos) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.

4. Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:
  - a. Garaje-Aparcamiento, en una proporción equivalente, con carácter general, de hasta dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante. En edificios destinados en exclusiva a equipamientos privados, usos de servicios terciarios o/y establecimientos hoteleros, el parámetro aplicable a estos efectos será de tres plazas de aparcamientos por cada cien metros cuadrados de edificabilidad.
  - b. Trastero vinculado a la edificación sobre rasante o almacén vinculado a actividad económica en planta baja, en ambos casos, hasta un máximo del quince por ciento-15%- de la edificabilidad sobre rasante. En parcelas con edificabilidad neta inferior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, este porcentaje podrá alcanzar hasta el veinte por ciento de la misma.

- c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

En los demás casos en los que se admitan usos en sótanos, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%), salvo que se disponga conectada a patio inglés (construido bajo la rasante para hacer habitable el sótano) en cuyo caso computarán íntegramente (al 100%).

De igual modo computarán al cincuenta por ciento (50%), la edificabilidad bajo rasante destinadas a los usos de los apartados a) y b) anteriores, en la parte que exceda de la admitida como máximo sin contabilizar.

**Artículo 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.**

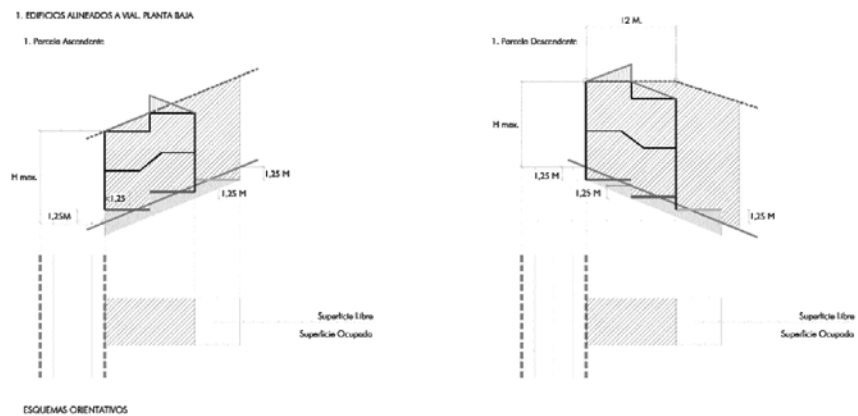
La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

**SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 7.3.20. Sólido capaz.**

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

- a. Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.



Esquema de la definición del sólido capaz en edificaciones alineadas a vial

- b. Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ellos definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y paralelo al de fachada del volumen anterior.
- c. Para el caso de parcelas que presente frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes

#### Artículo 7.3.21 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 tomado, 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.

#### Artículo 7.3.22. Nivelaciones del terreno y Muros de contención

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre muros de contención:

1. Para todos los muros de contención en general:
  - a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
  - b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.
  - c. Las edificaciones deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

A los efectos del presente artículo, en ningún caso se considerará muro de contención a la pared medianera.

2. En linderos públicos:

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros medidos en horizontal de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (250) centímetros. A partir de esta

altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.

3. En el interior de la parcela:
  - a. No se permitirán efectuar rellenos para sobreelevar la cota del terreno, salvo en aquéllos inclinados, para formar plataformas horizontales o reducir las pendientes existentes hasta valores menores al cincuenta por ciento (50%), y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.
  - b. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros. No obstante, en los casos de terrenos con pendiente superior al cincuenta por ciento (50%), se permitirá un muro de contención para realizar desmontes en el terreno, de hasta cuatro (4) metros.
  - c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a tres (3) metros, y la diferencia de cota entre sus coronaciones menor a la separación entre ellos.
4. En linderos privados:
  - a. Por regla general para la construcción de muros de contención no se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados salvo que:
    - O bien, se realice la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos (actual y modificado) de las parcelas en cuestión.
    - O bien, se justifique la necesidad de dicha intervención por exigencias de seguridad o/ y, el cumplimiento de otras exigencias derivadas de condiciones de las ordenanzas y normativa de aplicación, como son las derivadas de la dotación de aparcamiento subterráneo.
  - b. En todo caso, los muros de contención deberán atenerse a lo indicado en el punto 2 anterior.

#### **Artículo 7.3.23 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.**

Tienen carácter de ordenación pormenorizada los siguientes criterios para el establecimiento de la cota de referencia y altura:

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: 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 diferente para cada uno de los supuestos siguientes:
  - 1.1. Edificios con frente a una sola vía:
    - a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará

en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

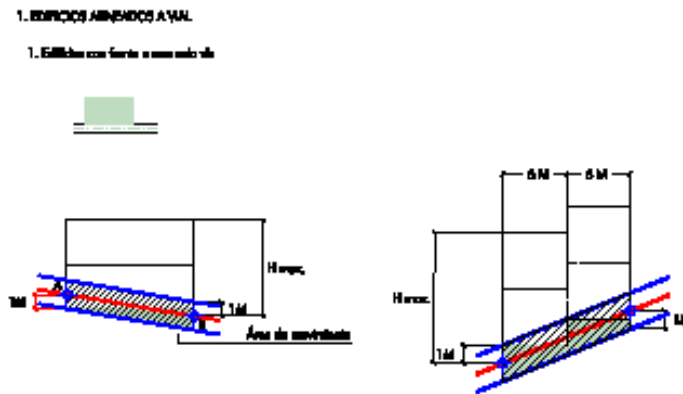
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.
- b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.20 de las presentes Normas Urbanísticas.
- b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.20 para las parcelas ascendentes y descendentes respectivamente.



Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones alineadas a vial

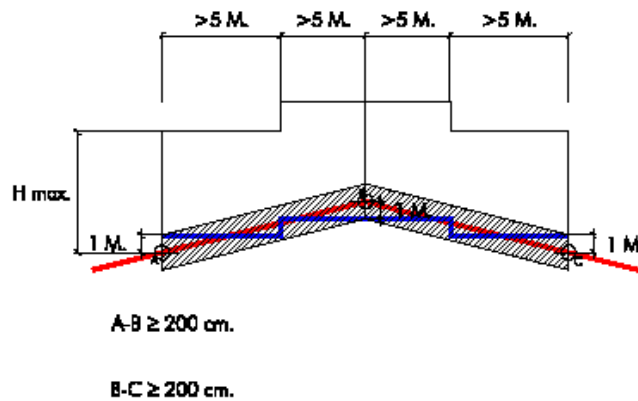
- 1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.
  - 1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.
2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- a. La cota de referencia es la del pavimento terminado de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros en relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- c. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.



**2. Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán**



*Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones que formen esquina o chaflán*

En edificios exentos que deban alinearse a vial, de conformidad con el artículo 7.3.28 siguiente, la cota de referencia (pavimento terminado de planta baja) podrá establecerse con una variación no superior a setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella.

**Artículo 7.3.24. 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 medida 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 la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30° sexagesimales.
  - b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de nivelación (o de referencia) incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

#### **Artículo 7.3.25. Altura máxima.**

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.
3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja en el interior de la misma conforme a las presentes Normas, no excederán de la altura máxima establecida para la parcela.
4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone: la altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio:
  - 4,00 metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta baja.
  - 3,50 metros para las alturas de piso, tomadas entre caras inferiores de los forjados que la delimitan, de las siguientes plantas admitidas.

Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del Proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en los artículos siguientes correspondientes.

#### **Artículo 7.3.26. Consideración de la condición de altura.**

Con carácter de ordenación pormenorizada, y salvo que la regulación específica de las Zonas de Ordenanzas estableciera otra regulación, se dispone:

1. En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana del entorno en el que se localiza.
2. La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el quince por ciento (15%) la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate. Esta determinación no será de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y entorno, que estará sujeta a las condiciones transitorias establecidas en el Título XI Capítulo II hasta tanto se apruebe definitivamente dicho Plan Especial.

3. Así mismo, con carácter supletorio, en los casos en que el Plan General o el instrumento de planeamiento de desarrollo, no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

#### **Artículo 7.3.27. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.**

Con el carácter de ordenación pormenorizada se dispone: por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

- a. La cubierta del edificio. La altura máxima de la cumbrera será la exigida por cada zona de ordenanza. De no establecer ésta determinación específica, tendrá una pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y nunca superior a metro y medio a partir de la altura de cornisa, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores en edificios ejecutados conforme a la normativa del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte y cinco (125) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta (tales como piscinas o jardineras) en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.
- d. Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como, en las zonas donde la edificabilidad esté limitada mediante un índice máximo, también se admitirán los lavaderos y porches.

En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones, sin perjuicio de la aplicación preferente de condiciones específicas establecidas en las normas particulares de la Zona de Ordenanza:

- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la cubierta inmediatamente inferior, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de doce (12) m<sup>2</sup>. En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.
- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo tres (3) metros de la alineación pública.
- Altura máxima: cuatro (4) metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatro con

cincuenta (4'50) metros. Los demás elementos que resulten admitidos, y no cuenten con una regulación específica que estableciera su máxima altura, no podrán contar con una altura superior a tres metros.

- e. Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

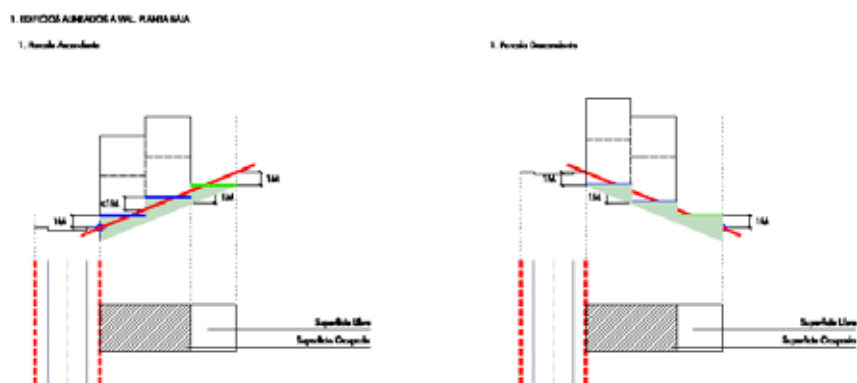
La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente y en su defecto, el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación, no sobresaliendo en ningún caso de un plano virtual trazado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la línea de intersección del plano de fachada (sin considerar los cuerpos salientes ni los elementos salientes) con el plano de cara inferior de forjado de techo de última planta ; en cualquier caso, las antenas no deberán superar los 5'50 metros de altura medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta.

- f. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a cinco (5) metros con cincuenta centímetros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.
- g. Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de dos metros con treinta centímetros (2'30 m) sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado d de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de cubierta.

#### Artículo 7.3.28. 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.
  - b. Planta baja:
    - Con carácter general, en las edificaciones que deban alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de otra determinación más específica que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones, la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
    - En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural del terreno o elevado más de ciento veinticinco (125) centímetros por encima de la misma.

- c. Entrepanta: 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.
- d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
- f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.



Esquema de la consideración de planta baja en función del tipo de parcela

**Artículo 7.3.29. Altura libre y cota de planta piso.**

- 1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores 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 de 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 que se tomará como +/-0 y la cara superior del pavimento terminado de la planta a la que se refiere la medición.

**Artículo 7.3.30. Condiciones de los Sótanos.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que la altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

La altura de piso no será superior a cuatrocientos (400) centímetros. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de "doble altura", computando a efectos de altura como dos plantas, si bien la segunda no computará a efectos de edificabilidad, y la considerada como primera se ajustará a los criterios de estas Normas sobre cómputo de edificabilidad bajo rasante.

**Artículo 7.3.31. Condiciones de las Entreplantas.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo sin perjuicio de que deba exigirse otra mayor en función del uso al que se destine.

**Artículo 7.3.32. Condiciones de la Planta baja.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que, salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la altura libre de piso de planta baja será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y la altura de piso será como máximo de quinientos (500) centímetros, sin perjuicio de lo que establezcan en su caso las ordenanzas de zona. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de "doble altura", computando como dos plantas, si bien para el cómputo de edificabilidad se estimara como una única planta.

Salvo previsión en contrario de determinaciones específicas de zona de ordenanzas, en los ámbitos en que se admitan entreplantas, la altura libre máxima de planta baja podrá alcanzar hasta los seiscientos (600) centímetros.

**Artículo 7.3.33. Condiciones de Planta piso.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que la altura libre de piso mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. De igual forma si no se dispone otro parámetro por normas particulares, la altura de piso máxima será de cuatrocientos (400) centímetros. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de "doble altura", computando a estos efectos como dos plantas, si bien para el cómputo de edificabilidad se estimara como una única planta.

**Artículo 7.3.34. Condiciones de áticos y plantas bajo cubierta.**

Con el carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. En edificaciones unifamiliares no podrán ser objeto de división y deberán estar vinculados a la edificación principal. En zonas de ordenanzas de edificaciones plurifamiliares, pueden contar con acceso independiente desde zonas comunes sin necesidad de estar vinculados a la planta inmediatamente inferior. La altura libre de los áticos será como mínimo de doscientos veinte (220) y nunca superior a doscientos setenta y cinco (275) centímetros.

En todo caso, la superficie edificada de los áticos computa íntegramente.

En su caso, el retranqueo de las plantas de ático se medirá a partir de la alineación determinada, no pudiendo considerarse al efecto la línea de edificación de cuerpos salientes ni de elementos salientes.

2. Los espacios localizados bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. El acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior. A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjados o losas) que tenga una altura mayor a uno con setenta y cinco centímetros (1,75) metros, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

#### **Artículo 7.3.35. 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:
  - 2.1. 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 cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
    - b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.
  - 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
  - 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
  - 2.4. 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 7.3.36. Anchura de patios.**

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros 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, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

#### Artículo 7.3.37. 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 parámetro se medirá tomando como cota de partida la del pavimento terminado del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la cota de coronación del parámetro vertical de más altura en el perímetro del patio.

#### Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios de parcela.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece sobre la dimensión de los patios la siguiente regulación:

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ( $h/3$ ), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
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 ( $h$ ) del patio, medidos en la forma señalada en los artículos 7.3.36 y 7.3.37 de las presentes Normas.
  - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del Local	Dimensión Mínima	
	En Relación con la Altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	$2/3 H$	5,00
Patios de luces:		
• si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	$H/3$	3,30
• si sólo ilumina la cocina	$H/4$	3,00
Patios de ventilación	$H/5$	2,00

En todo caso, en el ámbito del Conjunto Histórico, las determinaciones de los patios se ajustarán a las prescripciones establecidas por el Plan Especial de Protección previsto para su desarrollo.

- c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento



(5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

- d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos 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.
  - e. 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 siguiente.
4. A los efectos del apartado 3.b anterior se entiende por patio vividero aquel que resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.

#### **Artículo 7.3.39. Dimensión de los patios abiertos.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre dimensión de los patios abiertos a fachada: la embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ( $h/3$ ) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

#### **Artículo 7.3.40. Dimensión de los patios ingleses.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre dimensión de los patios ingleses: tendrán una anchura mínima de cuatrocientos (400) centímetros y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Si está abierto a fachada se regirá en cuanto a dimensiones por el artículo anterior.

#### **Artículo 7.3.41. Cota de pavimentación.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

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 de ventilación.

#### **Artículo 7.3.42. Acceso a patio.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

#### **Artículo 7.3.43. Construcciones en los patios.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.
3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

#### **Artículo 7.3.44. Cubrición de patios.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 7.3.45. Régimen de mancomunidad de espacios libres privativos y patios.**

Para las subzonas con un predominante residencial en su categoría plurifamiliar, el espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueo y ocupación será mancomunado y deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a. Se cuidarán sus características morfológicas en aras a la calidad del espacio y las condiciones de soleamiento, no permitiéndose actuaciones que desvirtúen la conformación del tejido interior de las manzanas.
- b. Se permite destinar al uso de aparcamiento un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie total del espacio libre de parcela. No se permitirá el acceso rodado al patio excepto, en su caso, al espacio de aparcamiento.
- c. El espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del espacio libre de parcela. En todo caso será mancomunado, y no podrá ser privatizado, el espacio resultante del retranqueo en edificaciones correspondientes a la zona de ordenanza ZO-A.

- d. Como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre mancomunado deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de un (1) árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados de la máxima superficie edificable, con un mínimo de dos árboles de gran porte.
- e. La condición de mancomunado del espacio libre deberá resultar inscrita en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

#### **CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLOGICAS.**

##### **SECCIÓN I CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS.**

###### **Artículo 7.4.1. Morfología**

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.
2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad. En cada una de las manzanas pueden convivir diversas tipologías edificatorias si así se permite por el Plan General. Las morfologías básicas son:
  - a. Manzana compacta
  - b. Manzana cerrada
  - c. Manzana abierta
  - d. Manzana con edificación exenta

###### **Artículo 7.4.2. Manzana compacta**

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a vial, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento. En ellas predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

###### **Artículo 7.4.3. Manzana cerrada**

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación.

**Artículo 7.4.4. Manzana abierta**

Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

**Artículo 7.4.5. Manzana con edificación exenta**

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodea exteriormente a la edificación se destina principalmente a jardines, pudiendo parte del mismo ser destinado a aparcamiento.

**CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.****Artículo 7.5.1. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal 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 7.5.2. Aplicación.**

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. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, en el la Sección V del Capítulo II del Título VIII y en la normativa de las zonas de ordenanzas de aplicación.
3. En todo caso se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 8.2.14 a 8.2.17 ambos inclusive de estas Normas.

**Artículo 7.5.3. Tratamiento de las plantas bajas.**

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

**Artículo 7.5.4. Materiales de fachada.**

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 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.

**Artículo 7.5.5. Modificación de fachadas.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 8.2.14 de estas Normas.

**Artículo 7.5.6. Soportales.**

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá 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 trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.
- c. Quedar asegurada su continuidad en el frente de la manzana

**Artículo 7.5.7. Plantas bajas porticadas.**

Cuando se autoricen, conforme al anterior artículo, plantas bajas porticadas que sean accesibles desde el espacio público deberá asegurarse:

- a. la conservación de las mismas con cargo a sus titulares.
- b. los materiales y diseño del suelo destinado a soportal se integrarán adecuadamente con los establecidos para la urbanización de los espacios públicos.

**Artículo 7.5.8. 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 7.5.9. Instalaciones en la fachada.**

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera. Las rejillas de estos equipos deberán estar dirigidas hacia arriba a fin de evitar molestias.
5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

**Artículo 7.5.10. Cuerpos salientes.**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.
5. En edificios no alineados a vial, los cuerpos salientes deberán respetar la distancia a linderos fijadas para la zona de ordenanza.

**Artículo 7.5.11. Elementos salientes.**

1. Son elementos salientes, que no forman parte del volumen edificado, las partes integrantes de la edificación o elementos constructivos o decorativos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos textiles que podrán ser objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, recercados, molduras, jardineras de obra, pilares, aleros o cornisas, gárgolas, parasoles, marquesinas voladas y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten en todas las situaciones los elementos decorativos, escaparates, zócalos, recercados y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada. En edificaciones alineadas a vial con aceras de anchura menor de cien (100) centímetros no será permitido saliente alguno en planta baja .
- b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la cota de pavimento exterior, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un vuelo máximo de setenta (70) centímetros si son continuos en toda la fachada, y ciento cincuenta (150) centímetros si son discontinuos, en cuyo caso su longitud máxima será de trescientos (300) centímetros y con una separación mínima entre ellos de cien (100).
- c. Las cornisas y aleros de cubierta se consideran elementos salientes incluso si son transitables por tratarse de cubiertas planas. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros de cubierta no excederá de sesenta (70) centímetros sobre el plano de fachada o la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.
- d. En edificaciones no alineadas, cualquier elemento saliente que sobresalga más de setenta (70) centímetros plano de fachada deberá respetar, a partir de ése punto la distancia a lindero fijada para la zona.

#### **Artículo 7.5.12. 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 7.5.13. Portadas y escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

#### **Artículo 7.5.14. 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.

**Artículo 7.5.15. Cerramientos.**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, hasta tanto se edifiquen, 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.
2. Sin perjuicio de las normas particulares establecidas que puedan establecerse en el Título XI en función de la zona de ordenanzas, con carácter general las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
  - a. Con elementos ciegos de hasta ciento treinta (130) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.
5. Se exigirán además las disposiciones del artículo 8.2.15 de estas Normas

**CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.****Artículo 7.6.1. Definición**

1. 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.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Títulos VI y VIII relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.

**Artículo 7.6.2. 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 o cambio de uso (se requieran o no,



obras a tal efecto). 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 establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

#### **SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD.**

##### **Artículo 7.6.3. Calidad de las construcciones.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

##### **Artículo 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.**

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

#### **SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.**

##### **Artículo 7.6.5. Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

##### **Artículo 7.6.6. Local exterior.**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
  - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
  - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
  - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

##### **Artículo 7.6.7. Piezas habitables**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a 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.

#### **Artículo 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano.**

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

#### **Artículo 7.6.9. Ventilación e iluminación**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.
2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
3. 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.

#### **Artículo 7.6.10. Servicios higiénicos.**

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

### **CAPÍTULO VII. DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Artículo 7.7.1. Definición.**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

#### **Artículo 7.7.2. 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, o cambio de uso (se requieran o no obras, a tal

efecto). Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

## **SECCIÓN I. DOTACIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.**

### **Artículo 7.7.3. Dotación de agua potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

### **Artículo 7.7.4. Energía eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

### **Artículo 7.7.5. Gas energético.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

### **Artículo 7.7.6. Energías: ahorro y alternativas**

1. Las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del presente Plan General deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima.
2. Para ello, los edificios de nueva construcción preverán 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.

3. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías.

## SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

### Artículo 7.7.7. Infraestructura común de telecomunicaciones.

1. Todos los edificios, además de las canalizaciones telefónicas y antenas colectivas de televisión y radio, deberán contar con una infraestructura común de telecomunicaciones de conformidad con el RD-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

2. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones vigentes sobre telecomunicaciones.

### Artículo 7.7.8. Radio y Televisión

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.
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.

### Artículo 7.7.9. Telecomunicaciones.

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones.

### Artículo 7.7.10. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

## SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

### Artículo 7.7.11. Evacuación de aguas pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a

recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

#### **Artículo 7.7.12. Evacuación de aguas residuales**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

#### **Artículo 7.7.13. Evacuación de humos, gases y olores.**

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.
3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.
4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

#### **Artículo 7.7.14. 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. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

## SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT.

**Artículo 7.7.15. Instalación de clima artificial.**

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.
2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
5. 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 organismo competente o laboratorio homologado.
6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
  - b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y

ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.
8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.
9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.
10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.
11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.
12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.
13. En el ámbito del Conjunto Histórico se establecerán, por el Plan Especial de Protección previsto para su desarrollo, otras medidas adicionales a las señaladas en los apartados anteriores, y que aseguren la correcta integración paisajística de las instalaciones de clima artificial.

#### **Artículo 7.7.16. Aparatos elevadores**

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
3. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

4. 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.
5. 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.
6. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

#### **CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES.**

##### **Artículo 7.8.1. Definición.**

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, 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. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.
2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y VII de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

##### **Artículo 7.8.2. Aplicación.**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron 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 7.8.3. Compatibilidad de actividades**

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse las actividades que cumplan de modo concurrente los siguientes requisitos:
  - a. que no resulten incompatibles con el modelo territorial y con el modelo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.6,
  - b. que sean usos permitidos conforme a la calificación urbanística de la parcela en que se pretendan implantar o conforme a las normas de admisibilidad de compatibilidad de la zona de ordenanzas aplicables y lo regulado en el artículo 6.4.3 de estas Normas
  - c. que sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental vigentes en cada momento,



En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. En todo caso, y sin perjuicio del respeto de las condiciones particulares sobre compatibilidad establecidas por el planeamiento en cada zona de ordenanzas, 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. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
  - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
  - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
  - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

## **TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.**

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

#### **Artículo 8.1.1. Aplicación.**

1. El régimen de protecciones que se regula en este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular afrontar 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. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración de

Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

4. (SUSPENDIDO)

**Artículo 8.1.2. Legislación de aplicación**

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental, siendo en todo caso de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

**Artículo 8.1.3. 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. Así mismo, se deberá justificar su conexión a la EDAR de las Galeras, EDAR de las Canteras o sistema de depuración propio.
  - 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.
  - 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.
  - e. 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 normativa vigente sobre calidad del aire.
  - f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, 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 industriales 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.

- g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda 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.
  - h. 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.
  - i. Los planes de desarrollo de las actuaciones previstas por este Plan General incorporan aquellas medidas encaminadas a la reducción de la emisión de la CO<sub>2</sub> a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles a las actuaciones de planificación. Asimismo los instrumentos de desarrollo formularán sus propuestas de ordenación pormenorizada de conformidad con las directrices y principios contenidos en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 Andalucía, así mismo, requerirán informe de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.
2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. El material de préstamo para rellenos a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras internas deberá proceder de explotaciones debidamente legalizadas y autorizadas por el organismo competente.
  3. 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.
  4. Asimismo los planes de ordenación que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán asumir aquellas prescripciones establecidas en Plan Especial de establecimiento de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental a que se refiere el artículo 1.1.5 apartado 4 de estas Normas.

#### **Artículo 8.1.4. Vertidos sólidos**

1. Se observarán las prescripciones establecidas en el Plan Director Territorial de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento.
2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar las prescripciones del artículo anterior.
3. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito temporal de residuos en aquellas edificaciones que por dimensión así estén obligadas.

4. Se dará cumplimiento al mandato establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, (Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía) y por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para disponerse de un Punto Limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, incluyendo los residuos de envases de productos fitosanitarios, con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos.
5. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
6. En el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, y como complemento de las Ordenanzas Municipales de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento, el Ayuntamiento procederá a elaborar un Plan para la clausura, sellado y adecuación de los puntos de vertido de inertes existentes en el municipio. El citado Plan contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:
  - a. Clausura, sellado y recuperación de vertederos irregulares existentes en suelo no urbanizable.
  - b. Limpieza y retirada de vertidos de los sectores de suelo urbanizable propuestos.
  - c. Separación selectiva de residuos y su retirada a los vertederos legalmente establecidos.
  - d. Control de la actividad constructiva en el término municipal, establecimiento de medidas de disciplina y de acotamiento de accesos para evitar vertidos ilegales.

#### **Artículo 8.1.5. Vertidos líquidos**

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en 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, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica competente previo a la licencia municipal.
3. En el Suelo Urbano, todo vertido se encauzará a la red general de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora. En el caso de las áreas de regularización en posición alejada del núcleo principal cuyo estado actual requiera su gestión inmediata, podrán instalarse, con carácter provisional, depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno, si la ejecución de las redes generales de conexión se hace depender de actuaciones vinculadas a sectores del II Cuatrienio.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa ambiental y sectorial de aplicación.

4. No se permite la instalación de fosas sépticas en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las fosas sépticas existentes a la entrada en vigor del presente Plan en estas clases de terrenos deberán ser selladas con ocasión de la ejecución de las previsiones del

presente Plan General en materia de infraestructuras básicas y de la realización de las obras de urbanización vinculadas al proceso de transformación urbanística.

5. Durante las fases constructivas 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. 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.
6. 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 a depuración previa.
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 o embalses.
8. 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 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.  
Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados en las normas vigentes sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación. En todo caso se ajustará a la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE, Marco de Aguas.
9. Para las instalaciones de alojamiento turístico, las instalaciones recreativas y las viviendas agrarias aisladas que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. Aquellos cuyo consumo supere los trescientos mil (300.000) metros cúbicos anuales deberán contar con sistemas de drenaje, embalses o depósitos, con objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua y fomentar su ahorro.
10. Los productores de residuos peligrosos, y especialmente los talleres de mantenimiento de automóviles, deberán contar con instalaciones de recogida de aceites usados. Estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en lugar adecuado cuidando su estado para evitar accidentes, y una vez llenos trasladándolos a un gestor autorizado. En ninguna circunstancia se permitirá el vertido directo al suelo.

#### **Artículo 8.1.6. Vertidos gaseosos**

1. 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.

2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

#### **Artículo 8.1.7. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes**

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.

#### **Artículo 8.1.8. Prevención contra el ruido.**

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán 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, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.
3. 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.
4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, sin perjuicio de asegurarse el cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la Disposición Primera de la Ley 37/2003 o norma que lo sustituya.
5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
7. 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 para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa deberán efectuarse, con carácter previo, estudios acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en el correspondiente instrumento de desarrollo, así como el establecimiento de las áreas de transición acústicas. Estos estudios Acústicos deberán de contar con informe de la Consejería de Medio Ambiente. Así mismo, respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para cada área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.

8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, 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 industriales 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.
9. 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:
  - 1º. 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.
  - 2º. 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.
10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.
11. La implantación de cualquiera de los usos correspondientes a "actividades económicas" estará sujeta a las condiciones establecidas en el artículo 6.4.3 de estas Normas.
12. En las Áreas Residenciales afectadas por la emisión de ruidos de las infraestructuras aeroportuarias del aeródromo militar de la Base de Rota, los instrumentos que desarrollen dichos ámbitos deberán adoptar, en su caso, las medidas y acciones necesarias para asegurar, cuando menos que se cumplan en las edificaciones que puedan verse afectadas, los valores límites de inmisión establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el reglamento de Protección contra la Contaminación acústica.

#### **Artículo 8.1.9. Protección contra incendios**

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación vigente, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

2. 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.
3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado y en urbanizable colindantes a montes públicos y parques forestales se elaborará con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización un Plan de Autoprotección para la lucha contra los incendios forestales y será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación para que asuman las prescripciones y vigilancia de dicho Plan de Autoprotección. El Ayuntamiento podrá relevar de la constitución de la entidad urbanística de conservación si asume directamente las obligaciones de protección civil y de protección contra riesgos de incendio.

#### **Artículo 8.1.10. Exigencias sobre el uso de materiales en las construcciones**

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. Se potenciará el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

#### **Artículo 8.1.11. 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 aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
  - e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
  - f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
  - g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.



2. 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 de diseño arquitectónico:
  - a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, 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. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
  - c. Otras energías alternativas: se exigirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre dotación de energías alternativas con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
  - d. 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.

#### **Artículo 8.1.12. 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.

#### **Artículo 8.1.13. Obligación de evaluación de repercusiones ambientales del proyecto del nuevo acceso viario al puerto comercial desde la A-4.**

El trazado propuesto en el presente Plan General relativo al Sistema General Viario de comunicaciones interurbana sobre el "Nuevo acceso al puerto comercial desde la A-4", en cumplimiento de las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, se entenderá a su paso por terrenos pertenecientes al Parque Natural de la Bahía de Cádiz orientativo, debiendo el proyecto de ejecución ser redactado de conformidad con un estudio informativo de alternativas en el que se elija aquél que manteniendo su funcionalidad menor afección produzca al Parque Natural. En todo caso, el proyecto de ejecución se someterá a evaluación de sus repercusiones en la zona de acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y por la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía así como a informe de la Junta Rectora del Parque Natural.

**CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.****SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.****Artículo 8.2.1 Cauces, Riberas y Márgenes**

1. Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005, así como al RD 9/2008, de 11 de enero, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril.
2. A los efectos de la ordenación de usos, se diferencian:
  - a. La delimitación del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta la máxima crecida ordinaria, estimado en caso carecer de aforos en el tramo en cuestión, a partir de la avenida para el período de retorno de diez (10) años. Cuando para el cumplimiento de los fines del Plan sea necesario el deslinde del Dominio Público Hidráulico, el coste de apeo y deslinde serán por cuenta del promotor de la actuación urbanística.
  - b. Tres (3) zonas cautelares o con riesgo de inundación:
    - La correspondiente al riesgo de inundación para un período de retorno de cincuenta (50) años o calado de la lámina de agua superior a medio (0,5) metros y/o velocidades superiores a 0,50 m<sup>3</sup>/segundo.
    - La correspondiente al riesgo de inundación para un período de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años.
    - La correspondiente al riesgo de inundación para un período de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años.
3. La ordenación de terrenos con riesgos de inundación se ajustará a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas. De igual modo, la ordenación de los terrenos con riesgo de inundación estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
  - a. En los terrenos con riesgos de inundación de período de retorno de cincuenta (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. En cualquier caso, se prohibirán los usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
  - b. En los terrenos con riesgos de inundación de períodos de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años no se permitirá la instalación de industria pesada, y de industria 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 medio (0,5) metro tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de cien (100) años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea

superior a medio (0,5) metro 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 diez (10) metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de cien (100) años de período de retorno es mayor a 0,2.

- c. En los terrenos con riesgos de inundación de período de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
4. Las actuaciones programadas que puedan influir sobre el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre, Policía e inundables, deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de quinientos (500) años de período de retorno.
5. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos con riesgos de inundación estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.
6. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos con riesgos de inundación durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedan prohibidos las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

7. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
8. El Plan Parcial de desarrollo del SUS LA-25 "Área Logística El Madrugador deberá realizar su ordenación pormenorizada conforme a un estudio específico de riesgos de inundabilidad, incorporando el Proyecto de Urbanización las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad del sector que se ejecutarán a cargo del desarrollo urbanístico del ámbito.

El Proyecto de Urbanización del SUOT AE 01 Salinas de Abajo deberá prever las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad del sector que se ejecutarán a cargo del desarrollo urbanístico del ámbito.

El Proyecto de Urbanización del ARG-03 Vega de los Pérez que se formule para el desarrollo del ámbito deberá establecer las medidas de defensa frente a la inundación que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad de esta área.

Así mismo, en el Suelo Urbano Consolidado correspondiente al Poblado de Doña Blanca se deberán adoptar en el 1º Cuatrienio las medidas necesarias para revertir las inundabilidad del ámbito de acuerdo con el programa de eliminación de riesgos de inundación que la Revisión del Plan General tiene previsto.

#### Artículo 8.2.2. Protección de los cauces públicos

1. En todo caso se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2.001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas).
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
  - a. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
  - b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:
  - a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
  - b. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
  - c. En suelo urbanizable, la zona de policía se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

De forma específica, los ámbitos de desarrollo urbanístico colindantes con el arroyo de El Presidio, se establece como directriz vinculante de los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los mismos, una reserva de una banda de 20 metros de anchura en contacto con cauces públicos, con destino al sistema de espacios libres.

5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo

garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

6. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.
7. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.
8. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el sometimiento de cauces públicos en tanto discurran por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental.
9. En ningún caso los terrenos del Dominio Público Hidráulico pertenecerán a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del dominio público hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial, Plan Especial o en su caso el Estudio de Detalle), procedan al establecimiento de la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico de conformidad con el organismo de cuenca competente, y al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el plan al ámbito.

De igual forma, los terrenos del Dominio Público Hidráulico localizados en el interior de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable no sectorizados quedarán excluidos de la delimitación del plan de sectorización, manteniendo su carácter de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

10. El canal de regadío que transcurre por el término municipal tendrá la consideración de sistema general de infraestructuras básicas, sin clasificación de suelo.

En todo caso los tramos del canal cuando discurra colindantes a ámbitos de sectores o áreas sujetas a actuaciones de urbanización quedarán excluidos de éstas, manteniendo la titularidad pública adscrita al dominio público hidráulico

El canal no podrá ser ocupado por infraestructura, mobiliario, plantación, tendido de líneas, conducciones ni cualquier otro elemento que impida o dificulte posibles obras de reparación y mantenimiento del canal. Cualquier actuación dentro de los terrenos del canal, soterrado o no, requerirá autorización expresa del organismo público encargado de su gestión.

11. Los Planes Especiales para el desarrollo de la ordenación pormenorizada de las áreas de regularización ARG 39 (Villarana de las Arenillas), ARG 40 (Carretera de Sanlúcar I) y ARG 42 (Pago de las Animas) deberán ser formulada incorporando, además de los objetivos establecidos en el artículo 10.1.8 de estas Normas, la integración ambiental de los arroyos (Villarana o el Presidio) que en cada caso resulte presente en el área, respetando las disposiciones de los apartados 4 y 9 anteriores. En la tramitación de estos Planes Especiales se solicitará el correspondiente informe al organismo competente en materia de protección de aguas.

#### Artículo 8.2.3. Protección del acuífero

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

Asimismo para la protección del acuífero, se adoptarán las medidas previstas en el artículo 8.1.5 y 14.2.15 sobre el drenaje de aguas pluviales.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

En los ámbitos del suelo urbano y urbanizable se procederá al sellado de los pozos ciegos existentes con ocasión de la ejecución de las obras de urbanización de los mismos.

5. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.
6. La zona periférica y exterior delimitada en el Anexo II de la Ley 2/ 1987, de 2 de abril de la Junta de Andalucía, de declaración de la Reserva Natural del Complejo Endorráico de El Puerto de Santa María correspondiente a las Lagunas Salada, Chica y Juncosa estará sujeta a las limitaciones derivadas del artículo 4 de la citada Ley.
7. Se prohíbe la apertura de cualquier pozo en terrenos situados en un radio de ciento cincuenta (150) metros de la delimitación del vaso de las lagunas de San Bartolomé, de las Siete Pilas y Pozo Lozano. De igual forma se prohibirán las fosas sépticas en dicho radio sobre terrenos localizados en suelo no urbanizable, eliminándose las existentes en un plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan.
8. Con objeto de proteger la masa de agua subterránea Sanlúcar-Chipiona-Rota- Puerto Santa María en los proyectos de urbanización de los sectores y áreas del suelo urbanizable y urbano no consolidado, así como los proyectos de obras ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, utilizaran superficies permeables y minimizaran la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Con el carácter de recomendación se disponen los siguientes mínimos:

- a. En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
  - b. Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
  - c. Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.
9. En el proyecto de adecuación del espacio libre sobre el que se asienta el Humedal de El Manantial se adoptarán las medidas precisas para que el mismo siga conservando su función natural al tiempo que se adopten las soluciones de diseño que pongan en valor el mismo.
  10. Por el presente Plan General se catalogan los pozos concejiles existentes conforme a la regulación establecida en el artículo 9.2.14 apartado 5 de estas Normas.

#### **Artículo 8.2.4. Regulación de Recursos**

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

## **SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.**

#### **Artículo 8.2.5. Normas Cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.**

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 13.1.6 de las presentes normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal de los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.
3. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

4. Antes de transcurrir de dos (2) años de la entrada en vigor del Plan General deberá estar elaborado un Plan Local de Emergencia de Incendios Forestales.
5. Conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo I del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, se recomienda que toda actividad de nueva implantación con incidencia (por su proximidad) en áreas forestales o arboladas, presente ante el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección de las instalaciones que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de franjas libres de vegetación de diez (10) o quince (15) metros.

#### **Artículo 8.2.6. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico**

En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación arbustiva y arbórea existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

#### **Artículo 8.2.7. Tala y poda de la vegetación**

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo y junio.

#### **Artículo 8.2.8. Normas generales de protección de la vegetación**

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
  - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco (75%) de la originaria.
  - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio



público. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
6. 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.
7. 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.
8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
9. Los pies arbóreos afectados por actuaciones previstas en el presente Plan General, con carácter general, se trasladarán a los espacios libres y corredores ecológicos propuestos.
10. Asimismo se aplicarán las normas de protección específica de masas forestales, otros hábitats merecedores de interés y arbolado singular a que se refieren el artículo 8.2.10 y el 8.2.11 siguientes.
11. En los aparcamientos al aire libre se exigirá la plantación de un árbol por cada plaza de aparcamiento.

**Artículo 8.2.9. Presencia de arbolado suficiente como condición para considerar la parcela como un solar**

1. Para que una parcela merezca la condición de solar, deberá contar además de los elementos infraestructurales y requisitos establecidos en el artículo 7.2.4, con una especie arbórea por cada fracción de cincuenta (50) metros cuadrados edificables en el acerado del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de las misma.

Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona pública indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

2. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

**Artículo 8.2.10. Protección específica de masas forestales y hábitats**

1. El presente Plan General protege directamente con la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección o, en su caso, con la calificación de Sistema General de Espacios Libres (en las diferentes clases de Parques) las principales masas forestales y hábitats de interés relevante en el término municipal, estableciendo estas decisiones en sus planos de ordenación estructural.

De igual forma incorpora con la calificación de Sistema Local de Espacios Libres aquellas otras masas y hábitats de interés que han quedado integradas en los desarrollos urbanísticos pero que cuentan con superficies insuficientes para adquirir la condición de Sistema General (Parque Urbanos). La calificación de Sistema Local de Espacios Libres de carácter vinculantes es directamente establecida por este Plan General en los planos de ordenación completa para los ámbitos del suelo urbano no consolidado ordenados pormenorizadamente así como para los remitidos para planeamiento de desarrollo, incluidos los sectores de suelo urbanizable, estableciendo esta disposición en los planos de ordenación pormenorizada completa así como en las fichas de las diversas actuaciones a fin de que sean respetadas en su integridad por el planeamiento de desarrollo.

2. Los sistemas locales de espacios libres identificados en los Planos de Ordenación completa en el interior de los ámbitos de las áreas o sectores que deban ser objeto de formulación de Plan Especial o Plan Parcial para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, deberán respetar la posición de los mismos como vinculante, pudiendo localizar el resto de sistemas locales exigidos para el cumplimiento total del estándar establecido en la ficha para el ámbito, conforme a los criterios establecidos en el artículo 3.2.5.
3. En los siguientes sistemas locales de espacios libres identificados en los planos de ordenación completa, se aplicará el mismo régimen de usos compatible que el establecido en el apartado 5 del artículo 6.5.15 de estas Normas para el sistema general de espacios libres de parques urbanos con población arbolada de pinares o retamales de interés:
  - El sistema local de espacios libres que recae sobre los retamales de Cantarranas en el interior del Sector SUS-RT-01.
  - El sistema local de espacios libres del sector SUS-R-10.
  - El sistema local de espacios libres que recae sobre el retamar en el interior del SUS R-11.
  - El sistema local de espacios libres del Cerrillo Chico en el Sector SUS-R-14,
  - El sistema local de espacios libres del Pinar Los Chopos en el ARI-2 El Galvecito.
  - El sistema local de espacios libres colindante al SG-EL-PU-05 "Pinar de Valdeazahares"
  - El sistema local de espacios libres del Pinar de Las Viñas.
  - El sistema local de espacios libres de la Pinaleta del Polígono de la Carretera de Sanlúcar incluida dentro del Sector SUNC-10 La Ford.

- El sistema local de espacios libres en el interior del Sector de Suelo Urbano No Consolidado Transitorio SUOT R-1 Bahía Blanca, correspondiente al Pinar El Manantial.
- Los sistemas locales de espacios libres de suelo urbano consolidado incluidos en el área urbana de la Urbanización de Vistahermosa.
- Los sistemas locales de espacios libres identificados en el ARI 12 Cuvillo.

En consecuencia, estos terrenos de sistema locales de espacios libres deberán mantener su carácter forestal, particularmente como hábitats óptimos para la conservación del camaleón y para ello sólo se admitirá en ellos la implantación de adecuaciones naturalísticas y recreativas de utilidad pública e interés social que no necesiten de construcciones o instalaciones de carácter permanente, debiendo situarse la ocupación de estas actuaciones recreativas en una superficie menor del 5% del sistema.

4. Asimismo, se respetarán las siguientes zonas arboladas existentes en parcelas calificadas con usos lucrativos:
  - a. La zona arbolada indicada en la ficha correspondiente al AIA 04 Colegio Inglés.
  - b. La disposición del volumen edificable en la parcela calificada de hotelera correspondiente a una parte del antiguo camping de Valdelagrana se realizará de conformidad con el Estudio de Detalle aprobado e informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, respetando los pies arbóreos de interés en su interior.

#### **Artículo 8.2.11. El Inventario de Árboles Singulares.**

1. De forma específica el presente Plan General protege directamente la conservación de aquellos elementos incluidos en el Documento VIII: Inventario de Árboles Singulares del Término Municipal de El Puerto de Santa María, del presente Plan General.
2. Los elementos inventarios deberán ser conservados, sin que puedan ser destruidos o desplazados de su ubicación actual. El deber de conservación se extiende al suelo soporte de los mismos, en las dimensiones suficientes para asegurar su pervivencia. En los suelos vinculados se deberán realizar las actuaciones necesarias para evitar riesgos de erosión, incendio o cualquier otro que pueda poner en peligro la buena conservación del elemento inventariado.
3. Si las especies inventariadas se encuentran localizadas en parcelas de suelo urbano consolidado con la calificación pomenorizada de uso lucrativo, deberá disponerse la edificación permitida en la parcela (conforme a las condiciones de la Zona de Ordenanza) sin afectar a la zona en la que se localiza la especie protegida, quedando la misma como espacio libre privado. Si la aplicación de las condiciones particulares de edificación de la zona de ordenanzas dificultase o imposibilita dicha protección, se habilita para que mediante la elaboración de un Estudio de Detalle, se proceda a disponer el volumen edificable conforme al objetivo de protección del arbolado, pudiendo alterarse las condiciones de retranqueos u ocupación de la edificación sobre la parcela, incluso posibilitando la implantación de un ático sobre la altura máxima que no ocupe más del cuarenta por ciento de la última planta a fin de redistribuir el volumen edificable permitido, si ello fuera preciso.

4. Si las especies inventariadas se encuentran en suelo urbanizable o urbano no consolidado, se aplicarán idénticas reglas que las previstas en el apartado anterior.
5. El Ayuntamiento podrá ampliar el Inventario de Árboles Singulares mediante inclusión en el mismo de aquellos ejemplares que se consideren destacan en razón a criterios de dendrometría, forma, interés social, cultural, histórico, o rareza botánica, priorizando los ejemplares autóctonos sobre los alóctonos.

### SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

#### Artículo 8.2.12. Actividades cinegéticas y protección de la avifauna

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse 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 un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.
3. Para la protección del hábitat del camaleón se arbitra por este Plan, una red de espacios libres públicos vinculantes (en especial, el trazado de la Red de sistema local denominada Corredor Verde), que además de las funciones ordinarias de recreo y expansión, cuenta con esta finalidad específica. En el diseño de estos espacios libres, se seguirán las prescripciones del Estudio de Impacto Ambiental, tendentes a evitar una alteración de las condiciones naturales de la vegetación existente en esta red que incida en dicha protección.

### SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL SUELO

#### Artículo 8.2.13. Actividades extractivas y vertidos

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XIII de estas Normas.
2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

**SECCIÓN V. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL****Artículo 8.2.14. Principios generales de la protección del paisaje**

1. La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:
  - a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
  - b. Todas las personas físicas y jurídicas que desarrollen su actividad en el municipio tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
  - c. El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
  - d. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.
2. Para la aplicación y desarrollo de los anteriores principios generales el Ayuntamiento elaborará, en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General, una Ordenanza de Paisaje Urbano.

**Artículo 8.2.15. Adaptación al ambiente e imagen urbana**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.
2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
  - a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
  - b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.
6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.
7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:
  - a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.  
  
La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
  - b. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales

(cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

9. 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.
10. 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.
11. 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 colaboraciones admisibles.
12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
  - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
13. Se aplicarán igualmente las condiciones estéticas de la edificación reguladas en el Capítulo V del Título VII de estas Normas.

#### **Artículo 8.2.16. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado**

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su 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 (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

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 impusiere.

2. 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.
3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.
4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.
6. 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.
7. 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, 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.

#### **Artículo 8.2.17. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.**

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.



5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.
6. Se exigirán además las disposiciones del artículo 7.5.15 de estas Normas

### **CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.**

#### **Artículo 8.3.1. Disposición General.**

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

#### **Artículo 8.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.**

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:
  - En carreteras provinciales: 300 m
  - En carreteras locales: 150 m
  - En caminos vecinales: 80 m
2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988 de 29 de Julio) y sus Reglamentos o normas que los sustituyan, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza o norma que lo sustituya. En concreto:
  - a. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
  - b. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, la zona de servidumbre de las carreteras estatales consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

- c. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, la zona de afección de una carretera estatal consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
  - d. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien metros (100 m.) en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros (50 m.) en las vías convencionales y veinticinco metros (25 m.) en el resto de las carreteras.
  - e. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a 50 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a 25 metros medidos de igual forma y 100 metros en variante de población (en el caso de todo el trazado. No obstante, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.
3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.
  4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.
  5. De conformidad con la legislación de carreteras del Estado, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres (3) metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
  6. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada completa haya sido diferida por el Plan General a un momento posterior, deberán efectuarse estudios acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad. Estos estudios Acústicos deberán de contar con informe de la Consejería de Medio Ambiente

#### **Artículo 8.3.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica**

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:
  - Línea de 380 Kv 30 m

- Línea de 220 Kv 25 m
  - Línea de 138 Kv 20 m
  - Línea de 66 Kv 15 m
  - Línea de 45 Kv 15 m
2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

#### **Artículo 8.3.4. Servidumbre de cauces públicos**

Se regulan por lo establecido en el artículo 8.2.2 de estas Normas.

#### **Artículo 8.3.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.**

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de no edificación de cuatro (4,00) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

#### **Artículo 8.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.**

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
2. Las vías pecuarias existentes y los trazados alternativos propuestos en este Plan en el término municipal de El Puerto de Santa María son las recogidas en el Documento VI. Propuesta de modificación de trazados de las vías pecuarias del término municipal de El Puerto de Santa María. En el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo" se expresa el trazado resultante propuesto por este Plan.

No obstante, el trazado alternativo correspondiente a la Cañada del Hato de la Carne a la Sierra San Cristóbal, tiene el carácter de indicativo y sin programación, al igual que la actuación viaria que provoca la afección (Acceso a Costa Noroeste). En consecuencia, el trazado definitivo de esta actuación viaria, resultante del Estudio Informativo que deba realizar la Administración de carreteras, determinará así mismo la propuesta del trazado alternativo definitivo de la vía pecuaria que fuera necesario en función de la afección real que dicha actuación viaria provoque en la Cañada del Hato de la Carne a la Sierra San Cristóbal. Y será dicha actuación viaria quien deberá resolver la disponibilidad del concreto trazado alternativo, incluso previendo la realización de un paso a distinto nivel por la CA-31, si fuera necesario.

3. En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998), Ley 17/1998, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA 152/1999, de 31 de diciembre) y Acuerdo de 27 de marzo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74/2001, de 30 de junio).

4. Los terrenos de la red de vías pecuarias resultante según la propuesta de este Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable perteneciente a la categoría de especial protección por legislación específica, siendo regulados en el artículo 13.4.8 de estas Normas. Asimismo tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, los terrenos pertenecientes a los trazados alternativos (calificados por este Plan como Sistema General Viapecuario), una vez sean adquiridos y afectados a este fin. Hasta el momento de dicha adquisición, podrán tener de conformidad con las previsiones de este Plan General la consideración de sistemas generales (Viapecuario) en suelo no urbanizable (suelo no urbanizable de especial protección por planificación) o sistemas generales (Viapecuario) singulares sin clasificación urbanística cuando transcurran entre terrenos colindantes que cuenten con otra clasificación de suelo diferente a la de no urbanizable, en cuyo caso estarán adscritos a áreas de reparto concretas de otras categorías de suelo a efectos de facilitar su gestión y adquisición con cargo a aquellos desarrollos urbanísticos que provoquen la necesidad de proveer la correspondiente modificación del trazado original.

En todo caso, los tramos de los trazados alternativos una vez sean adquiridos y afectados al dominio público Viapecuario tendrán la misma consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica vía pecuaria.

5. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1.998, de 21 de julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares. Aquellos trazados modificativos que tengan la consideración de sistemas generales sin clasificación de suelo, están adscritos a la gestión urbanística de las áreas de reparto de aquellas actuaciones beneficiarias de la desafectación de los trazados actuales.

En las fichas de las actuaciones así como en el Documento VI "Propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias del término municipal de El Puerto de Santa María, se describen los terrenos que en el interior de cada ámbito de actuación (sector o área) deben ser objeto de desafectación, así como los correspondientes tramos de trazado alternativo de vías pecuarias que los sustituyen a fin de asegurar la adquisición de éstos de forma simultánea a la ejecución urbanística de cada ámbito.

En todo caso la ejecución material de las previsiones contenidas en el Plan General y en los instrumentos de desarrollo del mismo que conlleven modificación del trazado de una vía pecuaria no podrá llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución de modificación del trazado correspondiente.

6. La Administración autonómica decidirá en el proceso de ejecución urbanística - y conforme al libre ejercicio de sus potestades de gestión y administración de su patrimonio- si considera oportuno incorporarse a los procesos reparcelatorios de aquellos ámbitos en que han quedado incluido los terrenos de los tramos de vías pecuarias actuales que deben ser objeto de desafectación (por quedar dichos terrenos vinculados al proceso urbanizador conforme a las previsiones de este Plan General), patrimonializando los aprovechamientos urbanísticos con el cumplimiento de los deberes vinculados, en cuyo caso (de decirse por la Administración autonómica esta opción de gestión) corresponderá la función expropiatoria de los terrenos de suelo no urbanizable de los trazados alternativos sustitutivos, y el abono de las correspondientes indemnizaciones, a la citada Administración autonómica.

En el caso de que la Administración Autónoma decidiera (antes de iniciarse la formulación de los instrumentos de desarrollo del ámbito) que los terrenos correspondientes a los tramos de vías pecuarias objeto de la propuesta de desafectación pese estar incluidos en áreas o sectores, dichos terrenos no deban generar ni edificabilidad bruta ni aprovechamientos, los correspondientes instrumentos de desarrollo (de planeamiento y gestión) del ámbito en cuestión deberán proceder a la labor de reajustes de aprovechamientos y edificabilidades contenidas en la Ficha del ámbito, excluyendo proporcionalmente las atribuidas por las citadas superficies, sin perjuicio de mantener la carga de urbanización de los mismos de conformidad con el destino público que corresponda por la calificación de espacio libre o viario establecido por este Plan General. La capacidad de reajuste será proporcional a la superficie objeto de desafectación en relación al total de la del ámbito y no podrá superar el máximo del 5% de los aprovechamientos y edificabilidades calculados en la Ficha. En esta hipótesis, la adquisición del tramo correspondiente del trazado alternativo en suelo no urbanizable será financiada por los titulares de terrenos del ámbito en que se integran según la delimitación de este Plan General la superficie objeto de desafectación, incorporando dicha carga en el proyecto de reparcelación. De igual modo en esta hipótesis se valorará tanto el suelo desafectado como el correspondiente al trazado alternativo en situación básica de suelo rural.

En el supuesto de que la Administración Autónoma decidiera reclamar la colaboración de la Administración Local en la tarea de gestión de los trazados alternativos, se podrá suscribir un convenio mediante el cual corresponda a la Administración Urbanística municipal la función de expropiación de los trazados alternativos, aportando la Administración Autónoma los aprovechamientos urbanísticos que correspondan (de los que generen los terrenos de vías pecuarias que deban ser objeto de desafectación por quedar incluidos en áreas o sectores de desarrollo urbanístico) en la cuantía suficiente para financiar la adquisición de las citadas expropiaciones de los trazados alternativos en suelo no urbanizable.

No obstante, los trazados modificativos de las vías pecuarias que no cuenten con clasificación urbanística y se encuentren adscritas a las áreas de reparto, una vez obtenidos gratuitamente por la Administración Urbanística municipal como consecuencia de la gestión de los ámbitos de desarrollo a que se encuentran vinculados, serán ofrecidos a la Administración Autónoma a fin de proceder a las operaciones de modificación de trazado actual, con la consiguiente sustitución de una superficie por otra, manteniéndose la sección de la vía pecuaria.

7. En la ordenación pormenorizada de aquellos tramos de vías pecuarias actuales que deban, por las previsiones del presente Plan General, quedar desafectadas, se establecerán aquellos usos previstos en los Planos de Ordenación completa, siendo su destino mayoritario de usos públicos (espacios libres o/y viario). En los proyectos de urbanización de estos tramos existentes se deberá integrar toda (en el caso de calificación de sistema de espacios libres) o una parte (caso de calificación de sistema viario) de la sección del trazado desafectado como un corredor ecológico o parque lineal, asegurando la continuidad del trazado original. No obstante, en aquellos casos puntuales en los que una parte del trazado histórico de la vía pecuaria pudiera estar ocupado por edificaciones, podrá el planeamiento de desarrollo por razones de interés social, asumir las mismas, sin perjuicio de asegurar la presencia del corredor ecológico en aquella parte no ocupada, y sin perjuicio de la compensación económica que deban realizar los beneficiarios para el acceso a la propiedad de conformidad con la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas.

Los trazados alternativos son los que aseguran la continuidad e integridad superficial del conjunto de las vías pecuarias, garantizando la mejora del mismo.

8. Cualquier infraestructura (saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, o cruce para enlace viario) que transcurra por suelo no urbanizable o asociada al proceso urbanizador de los ámbitos de las áreas y sectores de desarrollo establecido por este Plan General que se pretenda implantar que afecte a vía pecuaria deberá tramitarse para su posible autorización ante la Consejería competente en materia de medio ambiente conforme a lo establecido en el Capítulo V "Ocupaciones y aprovechamientos en vías pecuarias" del Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto 155/1998), o disposición reglamentaria que lo sustituya. Las posibles implantaciones no pueden alterar el tránsito ganadero, ni impedir los demás usos compatibles o complementarios con aquel. En cualquier caso, debe evaluarse las posibles afecciones a la vegetación existente, y si hubiera afecciones a la misma proceder al trasplante de todos aquellos pies arbóreos, arbustivos y de matorral de porte destacado, así como proceder a la revegetación posterior de los terrenos afectados, o a la restitución de la superficie afectada en otro lugar de la vía pecuaria si no fuera posible en la zona de actuación.

No serán autorizables las ocupaciones longitudinales, si existen otras opciones para situar las infraestructuras.

Cualquier proyecto de infraestructura viaria así como el planeamiento de desarrollo del suelo urbano no consolidado y el urbanizable (sectorizado o no sectorizado) que produzca afecciones a alguna vía pecuaria deberá ser informado, con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Consejería de Medio Ambiente y sin que puedan comenzar las obras de urbanización sin autorización previa de ésta.

A tal fin, en el documento de planeamiento correspondiente (Plan Parcial, Plan Especial o Plan de Sectorización), o en su caso, Proyecto de Urbanización será necesario incorporar una memoria o anexo descriptivo de las diferentes infraestructuras que afecten en su trazado a las vías pecuarias, con planimetría a escala para evaluar su viabilidad teniendo en cuenta la normativa vigente de vías pecuarias.

Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá haber concluido el procedimiento de ocupación de vías pecuarias necesario para ejecutar las obras en el ámbito de las vías pecuarias. La información pública asociada al procedimiento de ocupación podrá entenderse cumplimentada si en la información pública a que deba someterse el documento de planeamiento correspondiente se incluye de forma específica la ocupación de las vías pecuarias.

9. La red de caminos rurales se ajustarán a las siguientes disposiciones:
  - a. Mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: la mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
  - b. La finalidad de los caminos rurales públicos en su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.
  - c. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni echar cualquier clase de vertidos.
  - d. La anchura mínima de los caminos rurales será la reflejada en cada caso en los planos de ordenación sobre la red ambiental del municipio.

- e. Los cerramientos se efectuarán a una distancia mínima de 7,50 m. al eje del camino al que dé frente, medidos al plano más desfavorable del cerramiento.
10. En desarrollo del presente Plan General se procederá a formular y aprobar en el I Cuatrienio un Plan Especial o Proyecto de Actuación sobre los Caminos Públicos Rurales con la finalidad de proceder a su adecuación para asegurar la movilidad en el espacio rural, la creación de itinerarios peatonales y su conexión con la red de bici-carriles. Conjuntamente, el Ayuntamiento procederá a las labores de deslinde y recuperación del dominio público de los caminos rurales de titularidad municipal.

#### **Artículo 8.3.7. Protección del litoral**

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y el RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.

Las actuaciones que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General puedan afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre, entre otras el sistema general de espacios libres SG-EL-PL-01.8 Parque del Litoral y las pasarelas peatonales sobre el río Guadalete, o los aliviaderos de saneamiento, deberán contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.
4. De forma complementaria, el presente Plan incorpora nuevas propuestas de espacios libres que garantizan tanto el uso como el dominio público de la zona de servidumbre y de tránsito en todas las clases de suelo que no tengan la consideración de suelo urbano consolidado.

Los Sistemas Generales y Locales localizados en zona de servidumbre de protección se destinarán a las funciones propias de esparcimiento y disfrute de la población, no pudiendo localizarse en dicha zona las instalaciones cubiertas y permanentes admitidas como compatibles en los artículos 6.5.15 y 6.5.16 de estas Normas. En todo caso el régimen de uso de estos Sistemas, respetarán las limitaciones y prohibiciones derivadas de la legislación de costa.

Así mismo, en el suelo urbano consolidado, en aquellas parcelas calificadas con usos privativos, se establece la obligatoriedad de constituir servidumbre de uso público en parcelas de titularidad privada aptas para las edificaciones conforme a las determinaciones de los planos de ordenación. El titular de los terrenos dejará expedita la superficie afectada por esta servidumbre de acceso o de tránsito. La cesión de la posesión del tramo de servidumbre de tránsito a favor de la Administración de Costas o de la Administración Municipal a fin de facilitar la ejecución o ampliación del paseos peatonales en estas parcelas, no supondrá merma de la edificabilidad permitida por este Plan a la parcela en cuestión conforme a las ordenanzas aplicables sin perjuicio de que la

implantación de la edificación en el seno de la parcela se realice fuera de la zona de servidumbre de protección.

5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
6. En el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General, se redactará un Plan de Mejora de la Calidad Ambiental y Paisajística de los ámbitos urbanizados colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre y afectadas por la Zona de Servidumbre de Protección. Dicho Plan de Mejora tendrá como objetivo principal la recuperación ambiental de la Zona de Servidumbre de Protección, evitar la pérdida de la naturalidad de la zona litoral, procurar la regeneración de las especies vegetales naturales de la zona y establecer las condiciones estéticas de cualquier uso y actividad autorizable.
7. En la Zona de Servidumbre se prohíbe la plantación de especies vegetales no autóctonas.
8. Los accesos que se propongan al Dominio Público Marítimo Terrestre se localizarán en las zonas menos vulnerables, y conservando los ecosistemas existentes. En aquellas zonas en las que existan formaciones dunares y deban establecerse accesos a la playa, estos se llevarán a cabo sobre plataforma de madera elevada sobre las mismas, al objeto de evitar su degradación.
9. Los Planes Parciales o Especiales que deban formularse en suelo urbanizable sectorizado o en el urbano no consolidado sobre terrenos afectados por la Servidumbre de Protección precisarán en su tramitación de un informe de la Administración competente en la defensa de este espacio conforme a lo dispuesto en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas.
10. Medidas de protección de la zona de influencia.
  - a. El presente Plan General no procede a clasificar como urbanizable ningún ámbito para el desarrollo de nuevas actuaciones de urbanización en la zona de influencia del litoral.

Los ámbitos de suelos urbanizables (ordenado) que afectan a terrenos de la Zona de Influencia de 500 m, son actuaciones de urbanización que proceden del Plan General de 1992, que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y que se encuentran en desarrollo.

Estos sectores de suelo urbanizable del PGOU anterior en desarrollo, son categorizados ahora por la Revisión del PGOU como urbanizables ordenados transitorios o ámbitos de suelo urbano en proceso de consolidación en función de su nivel de ejecución.

En consecuencia, estos ámbitos reconocidos como Ámbitos de Planeamiento Incorporado deberán seguir manteniendo las condiciones y limitaciones impuestas en sus respectivos planeamiento de desarrollo en defensa de la limitación de densidad edificatoria en la Zona de Influencia del litoral de conformidad con las previsiones del artículo 30 de la Ley de Costas.

- b. De forma complementaria el presente Plan establece las siguientes medidas de protección de la zona de influencia del litoral:



- 1º. En los sectores del suelo urbanizable ordenados transitorios y urbano no consolidado, los terrenos localizados dentro de la zona de influencia que además tengan la consideración de zona de servidumbre de protección se califican como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Tendrán la consideración de Sistemas Generales aquéllos que se establezcan como tales en este Plan General; en otro caso, pertenecerán al sistema local.

El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, de forma preferente dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.

De forma justificada en la zona de servidumbre, y fuera de la de tránsito, podrán implantarse instalaciones deportivas públicas descubiertas integradas en el diseño del espacio libre de uso y dominio público.

- 2º. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables ordenados transitorios y urbanos no consolidados, en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del quince por ciento (15%) con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

11. Aparcamiento para los usuarios de la playa.

Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General deberán prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan.

Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del dominio público-marítimo terrestre y de la zona de tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

12. Protección de las dunas. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización en las mismas de:

- Cortes o allanamientos.
- Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
- Extracciones de árido.
- Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.

13. Con la finalidad de proteger las aguas litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de Dominio Público Marítimo Terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia. Cualquier vertido de aguas pluviales al Dominio Público Marítimo Terrestre deberá contar con la correspondiente autorización de vertido.

14. Las disposiciones contenidas en el presente artículo pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

#### Artículo 8.3.8. Servidumbres de las vías ferroviarias

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre y a la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, y por las normas del presente Plan.
2. En el suelo no urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior de la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea.
3. De conformidad con lo dispuesto en la Orden FOM/2230/2005, en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas (suelo urbano y urbanizable) y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.

4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario), conforme a la regulación del artículo 6.6.9 de estas Normas.
5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.
6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de ADIF (u organismo que lo sustituya que asuma sus competencias) quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad. Estos estudios Acústicos deberán de contar con informe de la Consejería de Medio Ambiente

**Artículo 8.3.9 Afecciones en zonas de seguridad de la Defensa Nacional**

Será preciso en los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de las instalaciones de interés para la Defensa Nacional, contar con la autorización del Ministerio para la realización de obras, instalaciones y edificaciones.

**Artículo 8.3.10. Servidumbre de la red de oleoductos.**

De conformidad con las previsiones del artículo 6.6.19 apartado 2 de estas Normas los terrenos bajo los que transcurren los oleoductos "Rota-Algeciras" y "Rota-Zaragoza" estarán sujetos a las limitaciones que se contienen en dicho precepto, debiendo respetarse las servidumbres y limitaciones de dominio impuestas por el acto administrativo que ampare la ejecución del oleoducto de conformidad con la legislación sectorial de hidrocarburos.

**Artículo 8.3.11. Servidumbres aeronáuticas**

1. Serán de aplicación a las servidumbres aeronáuticas las siguientes disposiciones correspondientes a la legislación sectorial:
  - a. Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 249/174, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
  - b. Real Decreto 2054/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. núm. 252, de 19 de octubre).
  - c. Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto).
2. En el Plano de Ordenación Estructural nº4. Ordenación del Suelo No Urbanizable del presente Plan General se delimitan las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Jerez y se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las citadas Servidumbres Aeronáuticas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el gálibo de los vehículos, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares que se pretenda localizar en terrenos incluidos en la delimitación de las mencionadas Servidumbres; salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los apartados 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003. El término municipal del Puerto de Santa María se encuentra afectado por la superficie de limitación de altura de las servidumbre aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez, la elevación del plano horizontal de la superficie de aproximación asciende a 171 metros
3. En los terrenos incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las

palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de los elementos a implantar y requerirá resolución favorable del órgano competente en materia de aviación civil conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

4. Se deberá proceder a la anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afeción por servidumbres aeronáuticas.

## **TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO**

### **CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO**

#### **SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 9.1.1. Aplicación normativa**

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.
2. (SUSPENDIDO)
3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.
5. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo General del Plan General de El Puerto de Santa María las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las especialidades en el régimen de declaración de ruina que afectan a edificios catalogados, que se contienen en la Sección II de este Capítulo I de este Título IX del presente Plan General.

##### **Artículo 9.1.2. Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico del PGOU de El Puerto de Santa María.**

1. El Plan General constituye el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de El Puerto de Santa María, como instrumento para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio, sea cual sea su clase y categoría de suelo. El Catálogo se integra por los siguientes documentos:

- a. El Catálogo Exterior, de conjuntos y elementos de interés arquitectónico y etnológico localizados fuera del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María.
  - b. Catálogo de Protección Arqueológica.
  - c. El Pre-Catálogo de Elementos Protegidos del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María.
2. El Catálogo Exterior al ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María se regula por las disposiciones establecidas en el Capítulo II de este Título IX.
  3. El Catálogo de Protección Arqueológica se regula por lo dispuesto en el Capítulo III de este Título IX.
  4. El Pre-Catálogo de Elementos Protegidos del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María se regula por lo dispuesto en la sección segunda del Capítulo IV del Título XI de estas Normas y por lo dispuesto en el Capítulo I y II de este Título.

**Artículo 9.1.3. Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA.**

1. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, 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 u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

2. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia, a fin de que ésta valore el proyecto y formule en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien.
3. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 1 y 2 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.
4. En las actuaciones no sometidas a licencia se actuará según lo establecido para ello en el artículo 34 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía

**Artículo 9.1.4. Cautelas en materia de protección del patrimonio histórico para el desarrollo del ARI-08 Monasterio de la Victoria.**

Para el desarrollo y ejecución de la actuación de renovación prevista en este Plan General en el ARI-08 localizada en el entorno del Monasterio de la Victoria, se establecen las siguientes

medidas complementarias de las indicadas en la ficha correspondiente al citado ARI del Anexo de estas Normas:

- a. La ordenación volumétrica será establecida por un Estudio de Detalle, que deberá contar en su tramitación con el informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura, conforme a lo previsto en el artículo 28 de la Ley 14/2007, y verificar el respeto en el entorno del Monasterio de los valores propios del BIC, así como para evitar las actuaciones que perjudiquen a su contemplación, apreciación o estudio.
- b. El Estudio de Detalle asegurará el mantenimiento mayoritario del carácter de espacio libre vinculado al Monasterio de los terrenos calificados por el Plan como SG-EQ-S-15.2, no pudiendo disponer el Estudio de Detalle sobre este espacio una ocupación del mismo con edificación que supere el 25% de su superficie.
- c. En todo caso el proyecto de intervención en el SG-EQ-S-15.2 deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura, debiendo acreditarse para permitir la implantación del nuevo volumen edificable permitido por el Estudio de Detalle, la imposibilidad de reciclar alguna zona edificada del interior del Monasterio para su adecuación eficaz a Equipamiento Cultural de rango Ciudad y la acreditación de que la configuración del nuevo volumen edificatorio cuenta con garantías de integración no generadora de impacto visual en el Monasterio declarado BIC.

## SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO.

### **Artículo 9.1.4. Ámbito de aplicación de las normas de conservación específica de inmuebles catalogados.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las disposiciones establecidas en la presente Sección sobre conservación, rehabilitación y declaración de ruina son aplicables con carácter general a los inmuebles incluidos en cualquiera de los Catálogos de elementos arquitectónicos y etnológicos y espacios urbanos relevantes del presente Plan General. Se aplicarán supletoriamente, en lo no regulado en la presente Sección por lo dispuesto en el Título XVI de estas Normas.
2. Las obligaciones de conservación del patrimonio arqueológico se establecen en el Capítulo III de este Título IX.

### **Artículo 9.1.5. Conservación de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del PHA. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.**

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 25 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.
2. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

3. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento.

**Artículo 9.1.6. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los Inmuebles incluidos en el Catálogo General del Plan de El Puerto de Santa María**

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Los propietarios de edificios y elementos incluidos en las diversas secciones del Catálogo del presente Plan General, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior y del artículo 16.1.3, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en el artículo 16.1.5 de estas Normas
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.
6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.
7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.
8. Las disposiciones del presente artículo y los siguientes de este Capítulo serán igualmente de aplicación a las edificaciones incluidas en el Pre-catálogo del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de forma cautelar hasta tanto se establezca por el Plan Especial

de Protección un régimen específico para los inmuebles que resulten definitivamente catalogados.

En todo caso, los inmuebles, integrantes del entorno del entorno de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico, requerirán la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en los expedientes de ruina de los que se pudiera derivar la autorización para su demolición total o parcial, hasta tanto el Plan Especial de protección no alcance la aprobación definitiva, en cuyo caso la Administración Urbanística Municipal podrá solicitar el traspaso de competencias de acuerdo con el artículo 40 de la LPHA y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 38 de la LPHA o norma que lo sustituya.

#### **Artículo 9.1.7. Normas de declaración de la ruina en los edificios protegidos**

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose de forma preferente por la regulación establecida en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y subsidiariamente por las siguientes normas:
  - 1º. Quedaran suspendidos los efectos relativos a la demolición (restringida a los aspectos a que se refiere a la norma 7ª siguiente) cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
  - 2º. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.
  - 3º. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
  - 4º. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.
  - 5º. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.
  - 6º. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.



- 7º. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.
  - 8º. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.
  - 9º. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
  - 10º. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.
2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.
  3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
  4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.
  5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.
  6. Serán de aplicación supletoria, para lo previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en el artículo 16.2.2 de estas normas.

#### **Artículo 9.1.8. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos**

1. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar

el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior.

### SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE ÁMBITOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO.

#### Artículo 9.1.9. Definición.

A los efectos del presente Plan General son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico aquellos usos y actividades del territorio que forman parte de la identidad cultural del municipio y que, además, han dejado restos físicos identificables, ya sea bienes inmuebles o muebles, y en especial las relacionadas con:

- Crianza y envejecimiento de vinos.
- Náuticas y pesqueras.
- Agropecuarias.
- Extracción de la sal.
- Molinos de Marea.
- Pozos Concejiles

#### Artículo 9.1.10. Bienes de carácter etnológico.

Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnológico, aquellas instalaciones o equipamientos cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad de El Puerto de Santa María.

Se entiende por bienes muebles de carácter etnológico, todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticos y lúdicos de la comunidad en el término municipal de El Puerto de Santa María.

#### Artículo 9.1.11. Condiciones de la protección.

1. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico del municipio de El Puerto de Santa María se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente Plan General
2. En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

**CAPÍTULO II. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO LOCALIZADOS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO. EL CATÁLOGO EXTERIOR**

**SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES DEL CATÁLOGO EXTERIOR**

**Artículo 9.2.1. Secciones del Catálogo Exterior al Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María.**

El Catálogo Exterior de conjuntos y elementos de interés arquitectónico y etnológico localizados fuera del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María, atendiendo a la variedad de los elementos que se incluyen en el mismo, se integra por las siguientes secciones:

- Sección I. Conjuntos Edificados de Interés, que se regula por lo dispuesto en la Sección II de este Capítulo II del Título IX.
- Sección II. Edificaciones de Interés Arquitectónico, Tipológico, Industrial, Etnológico y Obras de Ingeniería, que se regula por lo dispuesto en la Sección III de este Capítulo II del Título IX.

**Artículo 9.2.2. Carácter de las disposiciones del Capítulo III del Título IX. (SUSPENDIDO)**

**Artículo 9.2.3. Tipologías de Intervenciones sobre edificios catalogados**

A los efectos de aplicación del régimen de las intervenciones sobre edificios catalogados, establecido en este Capítulo sobre elementos del Catálogo Exterior, en sus Secciones I y II, serán de aplicación las definiciones de las obras establecidas en el Título VII de Condiciones Generales de Edificación.

**Artículo 9.2.4. Subsanción de las intervenciones admitidas en las Fichas del Catálogo Exterior.**

1. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha del Catálogo Exterior respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:
  - a. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.
  - b. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.
  - c. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se

hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

2. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por el/ los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha Comisión Provincial de Patrimonio lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.
3. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, con informe previo de la Consejería competente en materia de cultura, provocará la incoación de los siguientes expedientes:
  - a. A una Modificación Puntual del Catálogo, tramitada como Modificación de elementos del Plan General, en los siguientes casos:
    - 1º. cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte al Nivel de Protección del inmueble señalado en la misma.
    - 2º. cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte a la admisibilidad de tipos de obras diferentes de las señaladas en este Título y en la ficha para los inmuebles del Nivel 1 y Nivel 2, salvo aquellas obras de restauración o reforma menor que no estando expresamente prevista en la ficha pueden autorizarse mediante la formulación de un Plan Especial conforme al apartado b) siguiente.
    - 3º. cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de "reforma general" en los inmuebles del Nivel 3, en los casos en que ésta no esté expresamente permitida en la ficha correspondiente.
    - 4º. cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de reforma general en los inmuebles del Nivel 4, en los casos en que ésta esté expresamente prohibida en la ficha correspondiente.
  - b. A la incoación de un expediente de Plan Especial específico de Protección del Inmueble en los casos de los Niveles 1 y 2, para admitir obras de restauración o de reforma menor en estos cuando no estuvieran previstas, debiendo contar en el procedimiento de su aprobación con el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

#### **Artículo 9.2.5. Información sobre intervención en edificios catalogados**

1. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no de conformidad con las fichas del Catálogo.
2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presente las consideraciones que se derivan de "La Carta Arqueológica" como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.

**SECCIÓN II. CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS DEL CATÁLOGO EXTERIOR****Artículo 9.2.6. Clases de Conjuntos Edificados de Interés objeto de catalogación.**

1. El presente Plan incorpora al Catálogo Exterior, en su Sección I, las siguientes clases de Conjuntos Edificados de Interés: Patrimonial, Tipológico y Ambiental.
2. En función de su nivel de protección, los Conjuntos Edificados de interés se han clasificado en los siguientes niveles:
  - Nivel 1, que se corresponde con los Conjuntos Edificados de Interés Patrimonial.
  - Nivel 2, correspondientes a los Conjuntos Urbanos de Interés Tipológico.
  - Nivel 3, correspondientes a los Conjuntos Urbanos de Interés Ambiental.

**Artículo 9.2.7. Nivel 1. Conjuntos Edificados de Interés Patrimonial.**

1. El presente Plan General incluye como Conjuntos Edificados de Interés Patrimonial, con Nivel 1 de Protección, a las agrupaciones de construcciones que, constituyendo una unidad o contando con homogeneidad, presentan un relevante interés histórico, arquitectónico o etnológico y que se corresponden con aquellos conjuntos de mayor valor patrimonial de la ciudad localizados fuera del Conjunto Histórico.
2. Se incluyen en este Nivel I de la Sección Primera del Catálogo Exterior, los Conjuntos así identificados en las fichas del Catálogo de este Plan General.

En el Nivel 1 de Conjuntos pretende asegurar el mantenimiento de las edificaciones que lo componen, independientemente de que éstas estén o no catalogadas individualmente.

3. En las edificaciones protegidas en el interior del Conjunto, que se encuentren individualmente catalogadas en la Sección siguiente, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración o rehabilitación conforme al alcance de la intervención permitida en su ficha correspondiente.

En el resto de las edificaciones que integran cada Conjunto, en el caso de que no estén individualmente catalogadas, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación (reforma menor), salvo que proceda su demolición por desvirtuar el conjunto.

No obstante, en la ficha individualizada del Catálogo correspondiente al Poblado de Doña Blanca se permiten otras intervenciones de mayor alcance en edificaciones existentes en el interior del conjunto que no cuentan con una protección individualizada, con la finalidad de permitir obras de reforma (siempre que no afecte a los elementos estructurales y a la fachada) e incluso permitir la ampliación en cuerpo independiente de la edificación en el interior de la parcela a fin de no afectar a la imagen externa.

**Artículo 9.2.8. Nivel 2. Conjuntos Urbanos de Interés Tipológico.**

1. El presente Plan General incluye con Nivel 2, a los conjuntos edificatorios y urbanizaciones representativos de los movimientos sociales de principios de siglo y del movimiento moderno en la ciudad y que conforman cada uno de ellos una unidad.

Se identifican y delimitan los conjuntos urbanos de interés tipológico en los Planos de Ordenación relativos a la protección y en la ficha correspondiente del Catálogo de este Plan.

El valor de los conjuntos con protección parcial radica en la propia tipología de los inmuebles, su volumetría y relación con el espacio urbano.

2. En el Nivel 2 de Conjuntos Edificados pretende asegurar el mantenimiento de las edificaciones que lo componen, independientemente de que éstas estén o no catalogadas individualmente.

En las edificaciones individualmente protegidas en su interior se permiten las obras de conservación, consolidación y rehabilitación (reforma menor y reforma parcial) con el alcance establecido en estas normas que sean de aplicación y en su ficha correspondiente.

En el resto de las edificaciones que integran cada Conjunto, en el caso de que no estén individualmente catalogadas, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación (reforma menor, reforma parcial y reforma general) y sustitución parcial con protección tipológica. No obstante, la ficha individualizada del Catálogo podrá permitir otras intervenciones de mayor alcance en edificaciones existentes en el interior del conjunto que ya presentan un grado de adulteración relevante de su tipología original o incluso limitar el ámbito de protección excluyendo estas edificaciones si pueden diferenciarse.

3. En estos conjuntos se permiten las obras de reurbanización y adecuación del espacio libre de la parcela a ellas vinculadas.

**Artículo 9. 2. 9. Nivel 3. Conjuntos Urbanos de Interés Ambiental.**

1. El presente Plan General incluye con Nivel 3, Conjuntos de interés Ambiental, una serie de conjuntos unitarios edificatorios, correspondientes a urbanizaciones y hoteles representativos de la arquitectura de interés vinculada al turismo de la ciudad.

Se identifican y delimitan cada una unidad que constituye un conjunto urbano de interés ambiental en los Planos de Ordenación relativos a la protección y en la ficha correspondiente del Catálogo de este Plan.

2. Se incluyen en este nivel las urbanizaciones y complejos que, aunque no poseen un interés arquitectónico excepcional o relevante, sobresalen del resto por el uso en el diseño arquitectónico de elementos tradicionales, elementos importados o la combinación de ambos, consolidando un modo representativo de construir.
3. Los conjuntos de interés con protección ambiental, deben mantener las edificaciones catalogadas individualmente que lo componen que se integran en la Sección III siguiente, pudiéndose sustituir el resto de edificaciones siempre que se asegure el respeto de los siguientes aspectos:

- a. Su integración urbana, definida por la trama, el parcelario, las alineaciones y la distancia de las edificaciones a éstas.
- b. La relación interior entre los diversos espacios no edificados del conjunto y las construcciones que lo integran.
- c. La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, altura, volumen, estilo, escala, materiales y color.

En las edificaciones catalogadas individualmente en la Sección III siguiente incluidas en estos conjuntos podrán ser objeto de las obras que le resulten permitidas por su nivel de catalogación.

4. En estos conjuntos se permiten las obras de reurbanización y adecuación del espacio libre de la parcela a ellas vinculadas.

### SECCIÓN III. EDIFICACIONES DE INTERÉS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO PROTEGIDAS INDIVIDUALMENTE POR EL CATÁLOGO EXTERIOR

#### Artículo 9.2.10. Niveles de protección de Edificaciones de Interés del Catálogo Exterior.

1. El presente Plan General incorpora en la Sección II de su Catálogo Exterior, las edificaciones y construcciones individualmente consideradas que cuentan con valores patrimoniales, arquitectónicos, tipológicos, etnológicos, ambientales y obras de ingeniería merecedores de protección y que se localizan fuera del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María.
2. En la Sección II del Catálogo Exterior se establece los siguientes niveles de protección:
  - a. Nivel 1, de Protección Integral Supramunicipal, que se corresponde con las edificaciones declaradas o incoadas BIC, o inscritas en el CGPHA.
  - b. Nivel 2, de Protección Integral, correspondientes a Edificios de Elevado Interés Arquitectónico Singular.
  - c. Nivel 3, de Protección Parcial correspondiente a los edificios de interés tipológico, industrial, etnológico y obras de ingeniería
  - d. Nivel 4, de Protección Ambiental, correspondiente a Edificios de Interés Ambiental y Elementos Singulares de Interés

#### Artículo 9.2.11. Nivel 1. Edificaciones de Protección Integral Supramunicipal (edificios incoados o inscritos en el CGPHA)

1. Definición y objetivos.

Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo Exterior de Edificaciones de Interés del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María con el Nivel 1 de Protección Integral Supramunicipal, los edificios y construcciones que cuentan con valores, históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográfico de una singular relevancia reconocido

por declaración derivada de la legislación supralocal, y por ello, son merecedores una protección integral.

En esta categoría se incluyen los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o incorporados en expedientes administrativos incoados para ser declarados o inscritos en el citado Catálogo.

Los edificios y construcciones de Protección Integral Supramunicipal son los identificados en los Planos de Ordenación y en las fichas del Catálogo Exterior con la leyenda correspondiente al Nivel 1.

De igual forma, tendrán la consideración de Nivel 1 los inmuebles que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración de este Catálogo.

## 2. Alcance de la Protección Integral.

El nivel (1), de protección Integral Supramunicipal, de estos inmuebles, garantiza la plena conservación de los mismos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación.

## 3. Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel 1 (protección integral supramunicipal) del Catálogo Exterior se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble.

Excepcionalmente podrán extenderse a otros elementos, incluyendo incluso pequeñas reformas menores, dirigidas a mejorar la legibilidad y puesta en valor de las instalaciones del inmueble siempre que así se prevea en su ficha respectiva del Catálogo y cuente con autorización expresa de la Administración autonómica competente.

En defecto de previsión en la ficha del Catálogo podrán admitirse las citadas obras previa redacción de un Plan Especial específico, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Sin perjuicio de lo anterior cualquier intervención en estos inmuebles exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. De conformidad con éste, los proyectos de conservación responderán a criterios multidisciplinarios, y se ajustarán al contenido que reglamentariamente se determine, incluyendo, como mínimo, el estudio del bien y sus valores culturales, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a utilizar, la propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

En todo caso para cualquier intervención sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA se seguirán las previsiones del artículo 9.1.3 de estas Normas, conforme al régimen de los artículos 33 y 34 de Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.



4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

5. Usos.

Los usos admisibles en los inmuebles catalogados con el Nivel 1, serán aquellos que siendo conformes con la calificación urbanística otorgada por este Plan sean compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los equipamientos y los SIPS que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

El Ayuntamiento deberá elaborar en el plazo máximo de dos años unas Ordenanzas con la finalidad de establecer medidas complementarias que eviten la contaminación visual o preceptiva de los edificios inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía en cumplimiento de las previsiones del artículo 19 de la Ley 14/2007. Estas Ordenanzas serán aprobadas previo informe de la Consejería de Cultura.

Hasta tanto se proceda a la aprobación de las citadas Ordenanzas, se aplicarán los requerimientos de condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados establecidas en el artículo 9.2.18 siguiente.

7. Cautelas. Las intervenciones sobre los bienes incluidos en el entorno declarado del bien protegido con el Nivel 1 deberán contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

Para los monumentos declarados histórico-artísticos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de castillos españoles, que gozan de la condición de BIC, que carezcan de un entorno de protección, se les asignará uno dependiendo de si se ubican en suelo urbano (cincuenta metros), o urbanizable y no urbanizable (doscientos metros).

**Artículo 9.2.12. Nivel 2. Edificaciones de Elevado Interés Arquitectónico Singular. Protección Integral**

1. Definición y objetivos.

Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo Exterior de Edificaciones de Interés del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María con el Nivel 2 correspondiente a "Edificios de Elevado Interés Arquitectónico Singular" los edificios y construcciones que cuentan igualmente con valores, históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográfico de una singular relevancia, a pesar de que aún no hayan sido reconocidos por declaración específica derivada de la legislación supralocal. Por ello, son merecedores de un régimen que asegure su protección integral.

En concreto se incluyen aquellos otros inmuebles, que no estando en las circunstancias administrativas del Nivel 1 el presente Plan los incorpora en el Catálogo por constatar en ellos relevantes valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográficos, en especial los que forman parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.

Las edificaciones y construcciones catalogadas por este Plan como "Edificios de Interés Arquitectónico Singular", con protección integral son los identificados en los Planos de Ordenación y en las fichas del Catálogo Exterior con la leyenda correspondiente al Nivel 2.

2. Alcance de la Protección del Nivel 2.

El nivel (2), cuenta con un régimen de protección integral, que garantiza la plena conservación de los inmuebles así catalogados, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación.

3. Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel 2 del Catálogo Exterior se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble.

Con carácter ordinario podrán autorizarse intervenciones para la realización de obras de restauración parcial de mayor alcance que las de refuerzo de los elementos estructurales pero siempre que se dirijan a mejorar la legibilidad del edificio y de sus instalaciones, incluso las de acondicionamiento, reforma menor o redistribución del espacio interior para la puesta en valor del inmuebles para usos propios admitidos siempre que se realice sin alteración de las características estructurales y exteriores de la edificación y no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar. Este grado específico de intervención no podrá realizarse si se encuentra prohibido en la ficha respectiva del Catálogo.

Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Con carácter ordinario se encuentran prohibidas las obras de reforma general y parcial. No obstante, en las fichas respectivas de algunos inmuebles del Nivel 2, en aquellos casos en los que hayan acontecido alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio y que hayan alterado su lectura y significado, podrán admitirse la realización de obras de reforma parcial sobre las partes del edificio carentes de valor. En estos casos en la reposición se utilizarán materiales originales. Con carácter general, para habilitar el grado de intervención de reforma parcial deberá venir autorizado en su ficha respectiva; en otro caso, deberá elaborarse un Plan Especial con previo informe de la Consejería de Cultura.

No obstante, y sin necesidad de que venga habilitado en la ficha de manera específica, en aquellos edificios de este Nivel 2 que sean destinados a usos de concurrencia del público

(tales como hoteles, plazas de toros y parroquias) podrá autorizarse las intervenciones de reforma parcial dirigidas a dotar de seguridad e incorporación de mejoras técnicas a las instalaciones existentes siempre que se asegure la salvaguardia de los valores protegidos. No obstante, en la ficha respectiva podrán limitarse estas intervenciones admitidas en atención a las características específicas del inmueble.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en el Nivel 2 de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

5. Usos.

En el Nivel 2 se mantendrán los usos actuales implantados en los edificios y construcciones que resulten compatibles con los valores de la construcción, permitiéndose igualmente los usos históricamente vinculados a la fundación original de los edificios protegidos. En caso de sustitución del uso actual, se destinarán, preferentemente, a equipamientos o servicios de interés público y social que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos. De igual forma se aplicarán los requerimientos de condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados establecidas en el artículo 9.2.18 siguiente.

**Artículo 9.2.13. Nivel 3. Edificios de interés tipológico. Protección Parcial.**

1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo, con el Nivel 3 de Protección Parcial, los Edificios de Interés Tipológico y que se corresponde con aquellos edificios, construcciones e instalaciones de notable interés individual por que la concepción global del mismo cuenta con valores tipológicos, etnológicos o ingenieriles representativos de un modo de hacer arquitectura o ingeniería en una determinada época, mereciendo ser conservados manteniendo su tipología, ya sea residencial, dotacional, industrial o vernácula. Estos edificios, construcciones e instalaciones sin ser monumentales, tienen un valor histórico para El Puerto de Santa María incorporándose a la memoria colectiva de la comunidad por ser expresión significativa de una época o contexto socioeconómico que forma parte del recuerdo de la historia local.

Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Parcial son los identificados con el Nivel 3 en los Planos de Ordenación Completa y en las fichas correspondientes a este Nivel del Catálogo Exterior de Edificaciones de Interés de este Plan General.

2. Alcance de la Protección del Nivel 3.

Los edificios y construcciones catalogados con el Nivel 3, con carácter general deben mantener los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y de los que representen valor intrínseco, garantizándose la plena conservación de sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría aparente y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman. No obstante, el grado de protección específica y alcance de las intervenciones se determina en su ficha individualizada del Catálogo.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetarse su forma, dimensiones y ocupación.

3. Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel 3, de Protección Parcial, se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma menor. Se posibilitará asimismo la reforma parcial, salvo que se encuentre expresamente prohibida en su ficha respectiva. Para autorizar la reforma general deberá estar expresamente habilitada en la ficha respectiva.

En las edificaciones catalogadas con el Nivel 3 correspondiente a instalaciones hoteleras se permitirán con carácter ordinario las obras de reforma parcial y las de rehabilitación que incluyan la reforma general con la finalidad de mejorar y adecuar las instalaciones hoteleras existentes a los requerimientos exigidos por la normativa sectorial o para la modernización de las mismas y siempre que se salvaguarden los valores específicos del inmueble.

De igual forma, en los edificios destinados al uso público o a actividades abiertas al público se permitirán con carácter ordinario las obras de reforma parcial y las de rehabilitación (reforma general) exigidas para asegurar la funcionalidad y seguridad de las instalaciones con salvaguardia de los valores específicos del inmueble.

En el caso de las infraestructuras actualmente en explotación podrán acometerse, al igual que en los edificios destinados al uso público o a las actividades abiertas al público, todas las obras anteriores y las de rehabilitación, destinadas a la mejora de la seguridad y funcionalidad del servicio y la adecuación ambiental de las mismas.

Se prohíben las obras de demolición y obras de nueva edificación (reconstrucción, sustitución y ampliación) que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen parcialmente.

5. Usos.

En el caso de edificaciones, los usos principales de los inmuebles con el Nivel 3 serán los originales vinculado a su fundación y origen, así como los autorizados en las normas particulares de la zona de ordenanza a que pertenezca, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio.

En el caso de instalaciones de ingeniería singular catalogadas (acueducto, puentes, grandes obras de ingeniería hidráulica, etc.), los usos propios, mientras sigan en explotación, son los vinculados a su origen y funcionalidad pudiendo compatibilizarse, en el caso de los embalses, con otros usos recreativos que resulten seguros y no perjudiquen a su funcionalidad. En caso de que las infraestructuras queden en desuso, serán destinadas a aquellos usos de interés público que resulten adecuados y no desnaturalicen la construcción objeto de protección.

En el caso de las instalaciones catalogadas vinculadas a procesos industriales, productivos o agrarias, los usos admisibles son los propios de su funcionalidad, así como las clases de equipamiento que garanticen la puesta en valor del edificio y la actividad que en él se desarrollaban.

#### **Artículo 9.2.14. Nivel 4. Edificaciones de Interés Ambiental y Elementos Singulares de Interés.**

1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo, con el Nivel 4, con Protección Ambiental, aquellos otros edificios y construcciones que merecen ser protegidos porque reúnen valores comunes del área donde se asientan y ayudan a mantener la imagen que la edificación ofrece al espacio exterior, evitando que las actuaciones atenten contra la trama existente en la ciudad consolidada, todo ello para asegurar la armónica integración en el entorno y en el ambiente.

Los edificios con un régimen de Protección Ambiental son los identificados con el Nivel 4 en los Planos de Ordenación Completa y en las fichas correspondientes a este nivel del Catálogo Exterior de Edificaciones de Interés de este Plan General.

El régimen de protección de las edificaciones y construcciones incluidas en el Catálogo con el Nivel 4 se ajustará a lo dispuesto en apartado 3 a 4 siguientes.

2. De igual forma, se integran en el Nivel 4 con un régimen específico de protección, que se determina en el apartado 4 siguiente, las partes de las edificaciones e instalaciones que representan elementos singulares de interés que se identifican en el Catálogo Exterior con esta denominación.
3. Para las edificaciones del apartado 1, identificadas con el Nivel 4, se permitirán las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, reforma (en cualquiera de sus clases) y rehabilitación. Con carácter general (salvo prohibición expresa de la ficha del Catálogo) se permitirán las obras de renovación parcial (sustitución y ampliación), siempre que se garantice la conservación tipológica, la fachada y los elementos singulares.

Los usos principales de los inmuebles con el Nivel 4 serán los originales vinculado a su fundación y origen, así como los autorizados en las normas particulares de la zona de ordenanza a que pertenezca, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio.

4. Para aquellas partes de edificaciones que contienen algún elemento de interés singularmente valorado, que se relaciona en el apartado 2 del artículo anterior, la protección del Nivel 4 determina el mantenimiento de los elementos de interés, los cuáles deben consolidarse o integrarse en la nueva edificación o espacio urbano, independientemente del tipo de intervención que se produzca.
5. Asimismo se catalogan en este Nivel 4 en el apartado anterior de Elementos de Interés singularmente valorados, los pozos concejiles, identificados en los planos de ordenación y catalogación localizados en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable o no urbanizable.

La catalogación de los pozos concejiles identificados requiere en todo caso la conservación y mantenimiento de los mismos, debiendo quedar exentos de nueva edificación y liberados de usos contrarios a sus valores.

Los pozos concejiles catalogados quedarán integrados en espacios libres en caso de localizarse en suelos clasificados como urbanizable o urbano no consolidado, o con un

régimen equivalente a los suelos de protección especial por planificación urbanística por valores hidrológicos y patrimoniales en el caso de localizarse en terrenos la clasificación de suelo no urbanizable.

**Artículo 9.2.15. Condiciones particulares de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos.**

1. Las parcelas con edificaciones individualmente protegidas por el Catálogo exterior localizadas en suelo urbano consolidado no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable podrán ser objeto de las operaciones de reparcelación necesarias para la actividad de ejecución urbanística; no obstante, una vez aprobado el proyecto de reparcelación no podrá ser objeto de segregación la parcela resultante vinculada a la edificación.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo no urbanizable podrán ser objeto de segregación, previo informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:
  - 2.1 Las parcelas con niveles 1, 2 y 3 de la Sección Segunda del Catálogo nunca podrán agregarse, salvo que se acredite que supongan la recuperación del parcelario histórico y cuente con informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
  - 2.2 Las parcelas con los niveles 4 podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:
    - a. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
    - b. Que se dé algunas de las siguientes situaciones:
      - b.1. Una parcela no catalogada podrá agregarse con una protegida como 4 y por una (1) sola vez.
      - b.2. Podrán agregarse varias parcelas catalogadas como 4 siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

**Artículo 9.2.16. Edificabilidad de inmuebles individualmente catalogados.**

1. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles de protección 1 y 2 será la existente que tengan materializada.
2. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles 3 y 4 será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad

resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

**Artículo 9.2.17. Condiciones de uso; garaje y exenciones dimensionales en inmuebles individualmente catalogados.**

1. En las edificaciones protegidas podrán albergar el uso pormenorizado y cualquier uso de los permitidos como compatibles según su calificación siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.
2. Condiciones específicas para el uso de garaje.
  - a. El uso de garaje en edificaciones catalogadas con Nivel 1 y Nivel 2 queda prohibido, sin perjuicio de tolerar los existentes.
  - b. En edificios catalogados con Nivel 3, cuando no exista, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en el Nivel 3 en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentran protegidas siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja, se permitirá en el interior de la parcela si dispone de espacios idóneos que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.
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 con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

**Artículo 9.2.18. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos individualmente catalogados.**

1. Las construcciones e instalaciones próximas a edificios protegidos individualmente con Niveles 1, 2 y 3 deberán adecuarse a las edificaciones protegidas especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.
2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la situación. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.
3. No obstante, en los edificios con Niveles 1 y 2 será preferente la aplicación de las normas de cautelas y protección de imagen establecidas en los artículos 9.2.11 y 9.2.12 anteriores.