

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 2 de febrero de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de marzo de 2016, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo, el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Alcudia de Monteagud (Almería).

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 3 de marzo de 2016, por la que se acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, conforme al artículo 33.2.c) de la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Alcudia de Monteagud (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 7158, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Urbanismo de 3 de marzo de 2016 por el que se aprueba definitivamente de manera parcial, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Alcudia de Monteagud (Almería) (Anexo I).

- La Resolución de 8 de julio de 2015 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 2 de febrero de 2017.- El Delegado, Antonio Martínez Rodríguez.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 3 de marzo de 2016, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Alcudia de Monteagud (Almería)

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística de Monteagud (Almería)

A N T E C E D E N T E S

Primero. El municipio de Alcudia de Monteagud carece de instrumento de planeamiento general. Cuenta con Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de 7 de marzo de 1979, publicada en BOP, de 7 de abril del mismo año.

El 20 de diciembre de 2001, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobó la Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Alcudia de Monteagud (Almería). (BOP nº 162 de 31/07/2002.)

Segundo. Con fecha 14 de octubre de 2014, Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, acordó la suspensión de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Alcudia de Monteagud, conforme al artículo 33.2.d) de la LOUA por contener el instrumento las deficiencias sustanciales a subsanar recogidas en el Fundamento de Derecho IV, en base a las consideraciones referidas en la parte dispositiva del Acuerdo referido.

Tercero. En fecha 31 de marzo de 2015 tiene entrada en el registro de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería, solicitud del Ayuntamiento de Alcudia de Monteagud de aprobación definitiva del expediente suspendido por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 14 de octubre de 2014, que pretende subsanar las deficiencias detectadas en el anterior documento. El referido documento es aprobado en fecha 25 de abril de 2015 por el Pleno del Ayuntamiento de Alcudia de Monteagud.

Tras numerosos requerimientos, efectuados tanto desde el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial como por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Almería, en fecha 8 de febrero de 2016, el Pleno del Ayuntamiento de Alcudia de Monteagud aporta la totalidad de la documentación requerida a fin de subsanar las deficiencias que motivaron la suspensión acordada por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en fecha 14 de octubre de 2014, considerándose completo el expediente; siendo en consecuencia la fecha de 8 de febrero de 2016, la que determina el inicio del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la resolución sobre aprobación definitiva a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. En fecha 19 de febrero de 2015, el Servicio de Urbanismo emite informe en el que se propone la aprobación definitiva parcial a reserva de la simple subsanación de deficiencias, y la suspensión de la parte restante del documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de abril de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

00107628

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente innovación a la ordenación estructural del PGOU de Huércal de Almería, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Alcudia de Monteadug en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. La tramitación del presente instrumento de planeamiento se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 y siguientes de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por mayoría de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el PGOU de Alcudia de Monteadug, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y suspender de acuerdo con el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, la aprobación de la parte restante del documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de abril de 2015, distinguiéndose los siguientes apartados:

1. La aprobación definitiva del Plan, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado Conclusiones (G) del Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 19 de febrero de 2016, a excepción de las identificadas en la parte suspendida de esta Propuesta.

2. La suspensión de los siguientes apartados:

- Título 07 de las Normas Urbanísticas, denominado «Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal», en base a que no se distingue de entre los elementos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, cuales tienen carácter estructural, según el artículo 10.1.A).g) de la LOUA, y cuales, carácter pormenorizado según del artículo 10.2.A).e) de la referida Ley; determinación que deberá tener su reflejo en los correspondientes planos de ordenación estructural y completa.

- Suelo no urbanizable, en su totalidad, en cuanto a su regulación normativa contenida en el Título 06 de las Normas Urbanísticas, en base a las consideraciones obrantes en el punto referido al Suelo No Urbanizable del apartado Conclusiones (G) del Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 19 de febrero de 2016. Para estos terrenos, le será de aplicación, hasta tanto en cuanto, no se proceda al levantamiento de la suspensión:

- A los ámbitos correspondientes a los distintos dominios públicos y sus zonas de protección, así como a los correspondientes al Patrimonio Cultural, al Hábitat de Interés Comunitario Directiva 92/43/CEE y al Forestal Natural, se aplicará lo establecido en la correspondiente legislación sectorial y, en su caso, con carácter subsidiario, la regulación establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial.

- A los ámbitos que provienen del Plan Especial Protección del Medio Físico de la provincia de Almería, se aplicará las determinaciones del mismo y con carácter subsidiario

en cuanto a condiciones de edificación, lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial.

- Al resto, es decir, al suelo no urbanizable de carácter natural, se aplicará lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial.

Segundo. Documentos de cumplimiento del acuerdo propuesto.

Respecto de la simple subsanación de las deficiencias del apartado 1 del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento en el que conste la corrección de las deficiencias señaladas en el Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 19 de febrero de 2016. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Delegación Territorial de Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que resolverá sobre la subsanación de las deficiencias, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 41 de la LOUA.

A tal efecto, se faculta al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la subsanación y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto de las determinaciones suspendidas del plan del apartado 2. del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que corrija las deficiencias que han motivado las determinaciones suspendidas. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento deberá aprobar el documento, y solicitar su aprobación definitiva de acuerdo con el artículo 31.2.B).a) de la LOUA.

Tercero. Declaración de Impacto Ambiental.

El condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería de fecha 6 de noviembre de 2013, se deberá incorporar como Anexo del acuerdo propuesto, de conformidad con el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía

Cuarto. Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Alcudia de Monteagud y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse Recurso de Alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del presente Acuerdo, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en el Artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El Vicepresidente 3.º de la CTOTU, Antonio Martínez Rodríguez

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN ALMERÍA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALCUDIA DE MONTEAGUD (EXPTE. 35/13)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de marzo de 2016 por el que se aprueba definitivamente de manera parcial el PGOU de Alcudia de Monteagud (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 9 de junio de 2016,

R E S U E L V O

1º.- Tener por subsanadas las deficiencias de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de marzo de 2016, y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva parcial el PGOU de Alcudia de Monteagud (Almería), remitiendo al Ayuntamiento de Alcudia de Monteagud el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente de forma parcial, para su depósito en Registro Municipal.

2º.- Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En Almería, a 8 de julio de 2016. El Delegado Territorial, Antonio Martínez Rodríguez.

ANEXO III

Í N D I C E

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES PREVIAS

Artículo 1.0. Concepto

Artículo 1.1. Objeto; Naturaleza, Ámbito Territorial y Determinaciones

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General

Artículo 1.4. Documentación del Plan General: Contenido y Prevalencia

Artículo 1.5. Interpretación del Plan General

Artículo 1.6 Publicidad

Artículo 1.7. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan

Artículo 1.8. Vinculación y Obligatoriedad

Artículo 1.9. Finalidad y Principios Rectores de la Ordenación Urbanística

TÍTULO 2 .RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo

Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo

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

Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo (Derechos y Deberes)

Artículo 2.4.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo (Derechos)

Artículo 2.4.2. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo (Deberes)

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

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

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano NO Consolidado NO incluido en Unidades de Ejecución (Derechos y Deberes)

Artículo 2.7.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano NO Consolidado NO incluido en Unidades de Ejecución (Derechos)

Artículo 2.7.2. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado NO incluido en Unidades de Ejecución (Deberes)

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

Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución (Derechos y Deberes)

Artículo 2.9.1 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano NO Consolidado incluido en Unidades de Ejecución (Derechos)

Artículo 2.9.2 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano NO Consolidado incluido en Unidades de Ejecución (Deberes)

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

Artículo 2.11. Edificación de Parcelas y Solares

Artículo 2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado (Derechos y Deberes)

Artículo 2.12.1 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado (Derechos)

Artículo 2.12.2 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado (Deberes)

Artículo 2.13. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 2.14. Reservas de suelo para Viviendas de Protección Oficial

Artículo 2.15. Previsiones de las Reservas de de suelo para Viviendas de Protección Oficial

Artículo 2.16. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable (Derechos y Deberes)

Artículo 2.16.1 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable (Derechos)

Artículo 2.16.2 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable (Deberes)

Artículo 2.17. Régimen del Suelo No Urbanizable

TÍTULO 3. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1. Criterios Generales

Artículo 3.2. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y SUS INSTRUMENTOS

Artículo 3.3. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.4. Naturaleza del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.5. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.6. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo

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

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

Artículo 3.9. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio publico Municipal de Suelo

Artículo 3.10. Reservas Municipales de Terrenos

Artículo 3.11. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.12. Derecho de Superficie

Artículo 3.13. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto

Artículo 3.14. Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto

Artículo 3.15. Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto

CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 3.16. Criterios Generales

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

Artículo 3.18. Compatibilidades

Artículo 3.19. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Calificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública

Artículo 3.20. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 3.21. Aplicación de Coeficientes

Artículo 3.22. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Este Plan General

Artículo 3.23. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 3.24. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a algún

Artículo 3.25. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública

Artículo 3.26. Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública

Artículo 3.27. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública

CAPÍTULO IV. EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 3.28. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

TÍTULO 4. LOS SISTEMAS GENERALES**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 4.1. Definición y Clases

Artículo 4.2. Titularidad y Régimen Urbanístico

Artículo 4.3. Tipos de Sistemas Generales

Artículo 4.4. Regulación de los Sistemas Generales

Artículo 4.5. Procedimiento de Obtención de las Sistemas Generales

Artículo 4.6. Los Sistemas Locales

Artículo 4.7. Obtención de los Sistemas Locales

CAPÍTULO II. CAMBIO DE CALIFICACION O USO

Artículo 4.8. Modificación y Cambio de Uso de Los Sistemas Generales

Artículo 4.9. Condiciones de la Modificación

Artículo 4.10. Protección del Patrimonio. Histórico. Deberes de la Propiedad del Suelo respecto a los Sistemas Generales

TÍTULO 5. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 5.1. Contenido y Alcance

Artículo 5.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título

CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 5.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

CAPÍTULO III. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 5.4. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

Artículo 5.5. Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 5.6. Fichas de Determinaciones de los Sectores y áreas del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 5.7. Delimitación de las Áreas de Reparto

Artículo 5.8. Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado

La determinación, no estructural, del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, se establece en el documento del Plan denominado **ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO**. (Incluido en la Memoria General)

CAPÍTULO IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 5.9. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 5.10. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 5.11. Delimitación de las Áreas de Reparto

Artículo 5.12. Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en el documento del Plan denominado

- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. (Incluido en la Memoria General)
- CAPÍTULO VI. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE
- Artículo 5.13. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable
- TÍTULO 6. SUELO NO URBANIZABLE (TÍTULO SUSPENDIDO)
- TÍTULO 7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL (TÍTULO SUSPENDIDO)
- TÍTULO 8. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- CAPÍTULO I. PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
- Artículo 8.1. Carácter público del planeamiento
- CAPÍTULO II. INFORMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES A LOS ADMINISTRADOS
- Artículo 8.2. La información urbanística del Planeamiento
- Artículo 8.3. Consulta Directa
- Artículo 8.4. Cédulas Urbanísticas
- Artículo 8.5. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento
- Artículo 8.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento
- TÍTULO 9. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
- CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
- Artículo 9.1. La Actividad Urbanística
- Artículo 9.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General
- Artículo 9.3. Instrumentos de Actuación Urbanística
- CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN
- Artículo 9.4. Definición y Clases
- Artículo 9.5. Planes de ordenación Intermunicipal
- Artículo 9.6. Planes de Sectorización
- Artículo 9.7. Planes Parciales
- Artículo 9.8. Planes Especiales
- Artículo 9.9. Estudio de Detalle
- Artículo 9.10 Normas Especiales de Protección
- Artículo 9.11. Ordenanzas Especiales
- Artículo 9.12. Catálogos Complementarios del Planeamiento
- CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
- Artículo 9.13. Definición y Clases
- Artículo 9.14. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución
- Artículo 9.14. Instrumentos de gestión sistemática
- Artículo 9.15. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas
- Artículo 9.16. Delimitación de Unidades de Ejecución
- Artículo 9.17. Elección del Sistema de actuación
- Artículo 9.18. Sistema de compensación
- Artículo 9.19. Sistema de cooperación
- Artículo 9.20. Sistema de expropiación
- Artículo 9.21. Instrumentos de Gestión Asistemática
- Artículo 9.22. Expropiación forzosa
- Artículo 9.23. Ocupación directa
- Artículo 9.24. Contribuciones especiales
- Artículo 9.25. Transferencias de aprovechamiento urbanístico
- Artículo 9.26. Normalización de fincas
- Artículo 9.27. Áreas de Gestión Integrada
- Artículo 9.28. Las actuaciones urbanizadoras no integradas

CAPÍTULO IV. PROTECCION DEL PAISAJE URBANO

Artículo 9.29. Protección de los Bordes de Actuación

CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 9.29. Clases de Proyectos

Artículo 9.30. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos

Artículo 9.31. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización

Artículo 9.32. Contenido de los Proyectos de Urbanización

Artículo 9.33. Recepción de las obras de urbanización

Artículo 9.34. Proyectos de Reparcelación

Artículo 9.35. Procedimiento de Aprobación y Efectos de la Reparcelación

Artículo 9.36. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes

TÍTULO 10. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO**CAPÍTULO I. GENERALIDADES**

Artículo 10.1. Presupuestos de la ejecución

Artículo 10.2 Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución

CAPÍTULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 10.3. Actividades Sujetas a Licencia

Artículo 10.4. Clases de Licencias Urbanísticas

Artículo 10.5. Parcelación Urbanística

Artículo 10.6. Licencia de Parcelación

Artículo 10.7. Clases

Artículo 10.8. Tramitación

Artículo 10.9. Licencias de Obras de Urbanización

Artículo 10.10. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación

Artículo 10.11. Licencia de Obra Menor

Artículo 10.12. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras

Artículo 10.13. Licencia de Primera Utilización

Artículo 10.14. Licencia de Apertura de Establecimientos

Artículo 10.15. Caducidad de las Licencias

Artículo 10.16. Pérdida de Eficacia de las Licencias

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas

Artículo 10.17. Efectos de la Extinción de las Licencias

CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 10.18. Obligaciones de Conservación

Artículo 10.19. Contenido del Deber de Conservación

Artículo 10.20. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato

Artículo 10.21. Inspección Técnica

Artículo 10.22. Colaboración Municipal

Artículo 10.23. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Mejora

Artículo 10.24. Declaración de Ruina Urbanística

Artículo 10.25. Ruina física inminente

Artículo 10.26. Contenido del Deber de Conservación de los Solares

TÍTULO 11. NORMAS GENERALES DE LOS USOS**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 11.1. Objeto y Aplicación

Artículo 11.2. Uso Característico o Global y Uso Pormenorizado

Artículo 11.3. Uso Prohibido

Artículo 11.4. Uso Público y Uso Privado

Artículo 11.5. Usos Característicos y Usos Pormenorizados

CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

- Artículo 11.6. Condiciones de los usos
- Artículo 11.7. Usos en los Sótanos
- Artículo 11.8. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local
- Artículo 11.9. Actividades

CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL

- Artículo 11.10. Definición y Usos Pormenorizados
- Artículo 11.11. Usos permitidos y prohibidos
- Artículo 11.12. Aplicación
- Artículo 11.13. Vivienda Exterior
- Artículo 11.14. Viviendas Interiores
- Artículo 11.15. Programa de la Vivienda
- Artículo 11.16. Altura de los Techos
- Artículo 11.17. Dimensiones de los Huecos de Paso
- Artículo 11.18. Accesos Comunes a las Viviendas
- Artículo 11.19. Dotación de Aparcamientos

CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO**CONDICIONES GENERALES DEL USO TERCIARIO**

- Artículo 11.20. Definición y Usos Pormenorizados
- Artículo 11.21. Aplicación

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

- Artículo 11.28. Normativa de Aplicación

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE COMERCIO

- Artículo 11.29. Dimensiones y Accesos
- Artículo 11.30. Escaleras
- Artículo 11.31. Ascensores
- Artículo 11.32. Altura Libre de Pisos
- Artículo 11.33. Aseos
- Artículo 11.34. Aparcamientos

- Artículo 11.35. Ordenación de la Carga y Descarga

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE OFICINAS

- Artículo 11.36. Accesos y Escaleras
- Artículo 11.37. Ascensores
- Artículo 11.38. Altura Libre de Pisos
- Artículo 11.39. Aseos
- Artículo 11.40. Aparcamientos

- Artículo 11.41. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y VENTA DE CARBURANTE

- Artículo 11.42. Condiciones de implantación

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE APARCAMIENTO

- Artículo 11.43. Dotación de Aparcamiento
- Artículo 11.44. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos Privados
- Artículo 11.45. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos
- Artículo 11.46. Plaza de Aparcamiento
- Artículo 11.47. Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela
- Artículo 11.48. Acceso a los Garajes
- Artículo 11.49. Altura Libre de Garajes
- Artículo 11.50. Escaleras en los Garajes
- Artículo 11.51. Ventilación de Garajes
- Artículo 11.52. Otras condiciones

CAPÍTULO V. USO DOTACIONAL O EQUIPAMIENTO

- Artículo 11.53. Definición y Usos Pormenorizados
- Artículo 11.54. Aplicación
- Artículo 11.55. Compatibilidad de Usos
- Artículo 11.56. Sustitución de Usos de Equipamientos y Servicios Públicos
- Artículo 11.57. Calificación de Servicios de Interés Público y Social
- Artículo 11.58. Condiciones de las Edificaciones
- Artículo 11.59. Plazas de Aparcamiento

CAPÍTULO VI. USO ESPACIOS LIBRES

- Artículo 11.60. Definición y Usos Pormenorizados
- Artículo 11.61. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Jardines
- Artículo 11.62. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques Urbanos

CAPÍTULO VII. USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS**CONDICIONES GENERALES DEL USOS**

- Artículo 11.63. Definición y Usos Pormenorizados
- Artículo 11.64. Aplicación

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO VIARIO

- Artículo 11.65. Sendas Públicas para los Peatones
- Artículo 11.66. Jerarquía de la Red Viaria
- Artículo 11.67. Régimen
- Artículo 11.68. Diseño y Secciones para los instrumentos de desarrollo de este Plan
- Artículo 11.69. Calles Compartidas
- Artículo 11.70. Vías para Bicicletas

SUBSECCIÓN QUINTA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

- Artículo 11.71. Desarrollo
- Artículo 11.72. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas
- Artículo 11.73. Condiciones generales del uso Infraestructuras Urbanas Básicas
- Artículo 11.74. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua
- Artículo 11.75. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas
- Artículo 11.76. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica
- Artículo 11.77. Condiciones particulares para el alumbrado público
- Artículo 11.78. Condiciones particulares para la red de gas
- Artículo 11.79. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones
- Artículo 11.80. Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación
- Artículo 11.81. Plan de Accesibilidad

TÍTULO 12. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 12.1. Aplicación
- Artículo 12.2. Tipos de Obras de Edificación
- Artículo 12.3. Ejecución de las Obras de Urbanización
- Artículo 12.4. Condiciones de la Edificación

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELA

- Artículo 12.5. Definición
- Artículo 12.6. Aplicación
- Artículo 12.7. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela
- Artículo 12.8. Parcela Mínima
- Artículo 12.9. Relación entre Edificación y Parcela
- Artículo 12.10. Segregación y Agregación de Parcelas
- Artículo 12.11. Definición e Identificación de las Parcelas
- Artículo 12.12. Condiciones para la Edificación de una Parcela

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 12.13. Condiciones de la Edificación

SECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Artículo 12.14. Definición

Artículo 12.15. Aplicación

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 12.16. Alineación Exterior

Artículo 12.17. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable

Artículo 12.18. Fachada y Medianería

Artículo 12.19. Alineación Virtual

Artículo 12.20. Separación a Linderos

Artículo 12.21. Retranqueos

Artículo 12.22. Rasantes, Cota Natural del Terreno

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 12.23. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación

Artículo 12.24. Superficie Ocupable

Artículo 12.25. Ocupación Bajo Rasante

Artículo 12.26. Superficie Libre de Parcela

Artículo 12.27. Construcciones Auxiliares

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 12.28. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie

Artículo 12.29. Cómputo de la Superficie Edificada

Artículo 12.30. Coeficiente de Edificabilidad

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 12.31. Sólido Capaz

Artículo 12.32. Altura Máxima

Artículo 12.33. Consideración de la Condición de Altura

Artículo 12.34. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima

Artículo 12.35. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura

Artículo 12.36. Plantas

Artículo 12.37. Altura Libre y Cota de Planta Piso

Artículo 12.38. Sótanos

Artículo 12.39. Entreplantas

Artículo 12.40. Planta Baja

Artículo 12.41. Planta Piso

Artículo 12.42. Áticos y Plantas Bajo Cubierta

SECCIÓN SEXTA CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Artículo 12.43. Definición y Aplicación

Artículo 12.44. Calidad de las Construcciones

Artículo 12.45. Aislamiento térmico

Artículo 12.46. Aislamiento acústico

Artículo 12.47. Pieza habitable

Artículo 12.48. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

Artículo 12.49. Condiciones de iluminación y ventilación

Artículo 12.50. Patios

Artículo 12.51. Anchura de Patios

Artículo 12.52. Medición de la Altura de los Patios

Artículo 12.53. Dimensión de los Patios de Parcela

Artículo 12.54. Dimensión de los Patios Abiertos

- Artículo 12.55. Patios Ingleses
- Artículo 12.56. Cota de Pavimento
- Artículo 12.57. Acceso a Patio
- Artículo 12.58. Construcciones en los Patios
- Artículo 12.59. Cubrición de Patios
- Artículo 12.60. Régimen de Mancomunidad de Patios

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

- Artículo 12.61. Definición
- Artículo 12.62. Aplicación
- Artículo 12.63. Dotación de agua potable
- Artículo 12.64. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos
- Artículo 12.65. Dotación de servicio de saneamiento
- Artículo 12.66. Dotación de energía eléctrica
- Artículo 12.67. Evacuación de humos
- Artículo 12.68. Energías Alternativas
- Artículo 12.69. Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones
- Artículo 12.70. Combustibles líquidos
- Artículo 12.71. Servicios Postales

SECCIÓN OCTAVA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

- Artículo 12.72. Definición
- Artículo 12.73. Aplicación
- Artículo 12.74. Accesos a las Edificaciones
- Artículo 12.75. Visibilidad del Exterior
- Artículo 12.76. Señalización en los Edificios
- Artículo 12.77. Puerta de Acceso
- Artículo 12.78. Circulación Interior
- Artículo 12.79. Escaleras
- Artículo 12.80. Rampas
- Artículo 12.81. Supresión de Barreras Arquitectónicas
- Artículo 12.82. Prevención de Incendios
- Artículo 12.83. Prevención contra el Rayo
- Artículo 12.84. Prevención de las Caídas

CAPÍTULO IV. CONDICIONES AMBIENTALES

- Artículo 12.85. Definición
- Artículo 12.86. Aplicación
- Artículo 12.87. Compatibilidad de Actividades

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ESTÉTICA

- Artículo 12.88. Definición
- Artículo 12.89. Aplicación
- Artículo 12.90. Armonización de las Construcciones con su Entorno
- Artículo 12.91. Protección de los Ambientes Urbanos
- Artículo 12.92. Fachadas
- Artículo 12.93. Tratamiento de las Plantas Bajas
- Artículo 12.94. Materiales de Fachada
- Artículo 12.95. Modificación de Fachadas
- Artículo 12.96. Instalaciones en la Fachada
- Artículo 12.97. Fachadas Ciegas
- Artículo 12.98. Cuerpos Salientes
- Artículo 12.99. Elementos Salientes
- Artículo 12.100. Elementos Salientes no Permanentes
- Artículo 12.101. Portadas y Escaparates
- Artículo 12.102. Medianerías
- Artículo 12.103. Cerramientos

- Artículo 12.104. Protección del Arbolado
- Artículo 12.105. Consideración del entorno
- Artículo 12.106. Urbanización y ajardinamiento de la superficie libre de edificación

TÍTULO 13. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 13.1. Aplicación

CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- Artículo 13.2. Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras Ordinarias
- Artículo 13.3. Contenido de los Proyectos de Urbanización
- Artículo 13.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización
- Artículo 13.5. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras
- Artículo 13.6. Ejecución de las Obras de Urbanización
- Artículo 13.7. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos

- Artículo 13.8. Recepción de las Obras de Urbanización

CAPÍTULO III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

- Artículo 13.9. Condiciones de Diseño del Viario
- Artículo 13.10. Pavimentación de las Vías Públicas
- Artículo 13.11. Calles de Circulación Compartida
- Artículo 13.12. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

CAPÍTULO IV. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

- Artículo 13.13. Urbanización

CAPÍTULO V. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

- Artículo 13.14. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes
- Artículo 13.15. Red de Abastecimiento de Agua
- Artículo 13.16. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento de Agua
- Artículo 13.17. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales
- Artículo 13.18. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas
- Artículo 13.19. Las Infraestructuras para el Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público
- Artículo 13.20. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos
- Artículo 13.21. Infraestructuras de Telecomunicación
- Artículo 13.22. Disposiciones Generales para la Ordenación del Subsuelo en las Infraestructuras de las Obras de Urbanización

TÍTULO 14. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 14.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Artículo 14.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, Y LAS ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA EN SUELO URBANO

- Artículo 14.3 Disposiciones Generales
- Artículo 14.4 Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano
- Artículo 14.5. Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano consolidado
- Artículo 14.6. Áreas de Gestión Integrada

CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 14.7. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado
- Artículo 14.8. Sectores
- Artículo 14.9. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos

- Artículo 14.10. Programación de las Áreas de Reforma Interior
- Artículo 14.11. Protección Del Patrimonio Histórico Cultural
- CAPÍTULO V. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO
 - Artículo 14.12. Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto
- CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN ORDENANZAS
- SECCIÓN PRIMERA I. DISPOSICIONES GENERALES
 - Artículo 14.13. Condiciones particulares de las ordenaciones
 - Artículo 14.14. Alteración de las condiciones particulares
 - Artículo 14.15. Relación de calificaciones de suelo y ordenaciones
- CAPÍTULO VII. ORDENANZAS
- SECCION 1ª: OR-1 MANZANA CERRADA INTENSIVA. (CASCO TRADICIONAL)
 - Artículo 14.16. Ámbito y Delimitación
 - Artículo 14.17. Unidad de intervención
 - Artículo 14.18. Condiciones particulares de parcelación
 - Artículo 14.19. Condiciones para la agregación de parcelas
 - Artículo 14.20. Condiciones de segregación de parcelas
 - Artículo 14.21. Alineación y rasantes. Línea de edificación
 - Artículo 14.22. Retranqueos
 - Artículo 14.23. Fondos edificables o alineaciones interiores
 - Artículo 14.24. Ocupación máxima de parcela
 - Artículo 14.25. Superficie libre de parcela
 - Artículo 14.26. Altura y número de plantas
 - Artículo 14.27. Edificabilidad y densidad máxima
 - Artículo 14.28. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima
 - Artículo 14.29. Patios
 - Artículo 14.30. Composición de fachadas
 - Artículo 14.31. Materiales de la fachada
 - Artículo 14.32. Salientes de huecos
 - Artículo 14.33. Cuerpos salientes
 - Artículo 14.34. Cubiertas
 - Artículo 14.35. Aleros
 - Artículo 14.36. Toldos
 - Artículo 14.37. Condiciones particulares de uso
- SECCION 2ª: OR-2 CONDICIONES PARTICULARES DE EQUIPAMIENTO
 - Artículo 14.38. Definición y ámbito de aplicación
 - Artículo 14.39. Sistema de ordenación
 - Artículo 14.40. Alineaciones y rasantes. Línea de edificación
 - Artículo 14.41. Edificabilidad
 - Artículo 14.42. Superficie mínima de parcela
 - Artículo 14.43. Ocupación
 - Artículo 14.44. Fondo máximo
 - Artículo 14.45. Altura y número de plantas
 - Artículo 14.46. Condiciones ambientales
 - Artículo 14.47. Condiciones de uso
- SECCION 3ª: OR-3 CONDICIONES PARTICULARES ESPACIOS LIBRES
 - Artículo 14.48. Definición y objetivos
 - Artículo 14.49. Sistema de ordenación
 - Artículo 14.50. Alineaciones y rasantes. Línea de edificación
 - Artículo 14.51. Edificabilidad
 - Artículo 14.52. Ocupación
 - Artículo 14.53. Altura y número de plantas
 - Artículo 14.54. Condiciones ambientales
 - Artículo 14.55. Condiciones de uso

TÍTULO 15. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES
CAPÍTULO I. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE
SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES QUE CONFIGURAN LA ORDENACIÓN
DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 15.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 15.2. Categorías

SECCIÓN SEGUNDA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 15.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 15.4. Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 15.5. Valor de las Determinaciones Particulares

Artículo 15.6. Ejecución del Planeamiento

Artículo 15.7. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores

Artículo 15.8. Requisitos para Poder Edificar

Artículo 15.9. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado

Artículo 15.10. Régimen del suelo urbanizable sectorizado

SECCIÓN TERCERA: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 15.11. Contenido de los Planes Parciales

Artículo 15.12. Memoria del Plan Parcial

Artículo 15.13. Plan de Etapas del Plan Parcial

Artículo 15.14. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial

Artículo 15.15. Información de las compañías suministradoras

Artículo 15.16. Planos de Información del Plan Parcial

Artículo 15.17. Planos de Ordenación del Plan Parcial

Artículo 15.18. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial

SECCIÓN CUARTA: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 15.19. Proyectos de Urbanización

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 15.20. Criterios de Ordenación

Artículo 15.21. Reservas de Suelo para Dotaciones

Artículo 15.22. Parques y Jardines Públicos

Artículo 15.23. Condiciones de Diseño de la Red Viaria

Artículo 15.24. Condiciones de los Estacionamientos

SECCIÓN SEXTA: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN EN
LOS PLANES PARCIALES

Artículo 15.25. Condiciones de la Edificación

Artículo 15.26. Condiciones de Uso

Artículo 15.27. Condiciones de Urbanización

SECCIÓN SÉPTIMA: PROGRAMACIÓN

Artículo 15.28. Programación de las actuaciones

Artículo 15.29. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

TÍTULO 16. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y
NATURAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 16.1. Aplicación

Artículo 16.2. Legislación de aplicación

Artículo 16.3. Medidas de Prevención Ambiental

Artículo 16.4. Puntos Limpios

Artículo 16.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 16.4. Protección del medio ambiente

Artículo 16.5. Vertidos Sólidos

Artículo 16.6. Vertidos líquidos

Artículo 16.7. Vertidos gaseosos

Artículo 16.8. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes

Artículo 16.9. Contaminación acústica y vibratoria

Artículo 16.10. Contaminación Lumínica

Artículo 16.10. Protección contra incendios

Artículo 16.11. Utilización de explosivos

Artículo 16.12. Exigencias sobre el uso de materiales

Artículo 16.13. Condiciones de diseño medioambiental

Artículo 16.14. Obligación de restitución medioambiental

**CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL SUELO, DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS,
DE LA VEGETACIÓN Y DE LA FAUNA****SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DEL SUELO**

Artículo 16.15. Actividades extractivas y vertidos

SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 16.16. Cauces, riberas y márgenes

Artículo 16.17. Protección de cauces públicos

Artículo 16.18. Ordenación de terrenos inundables

Artículo 16.19. Protección de acuíferos

Artículo 16.20. Regulación de Recursos

SECCIÓN TERCERA: PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Artículo 16.21. Normas cautelares

Artículo 16.22. Directrices para el desarrollo urbanístico

Artículo 16.23. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes

Artículo 16.24. Tala de árboles y Poda de Vegetación

Artículo 16.25. Normas generales de protección de la vegetación

SECCIÓN CUARTA: PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 16.26. Actividades cinegéticas y protección piscícola

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

Artículo 16.27. Disposición General

Artículo 16.28. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales

Artículo 16.29. Servidumbres de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable

Artículo 16.30. Servidumbres de las vías de comunicación

Artículo 16.31. Servidumbres de la red de energía eléctrica

CAPÍTULO V. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Artículo 16.32 Adaptación al ambiente e imagen urbana

TÍTULO 17. DISPOSICIONES FINALES**TITULO 18. FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS****TÍTULO 1****DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES PREVIAS**

Artículo 1.0. Concepto.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística establece, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal

y organizan las gestiones de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo. El Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. El PGOU para el Término Municipal de ALCUDIA DE MONTEAGUD se redacta al amparo del contenido de los artículos 9 y 10 de la Ley 7/ 2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante (LOUA) y artículos concordantes del Reglamento de Planeamiento, en adelante (RPLAN.)

3. Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General sustituyen a las anteriores del precedente documento de planeamiento Delimitación de Suelo Urbano vigente.

Artículo 1.1. Objeto; Naturaleza, Ámbito Territorial y Determinaciones

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de ALCUDIA DE MONTEAGUD es la innovación mediante revisión con adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General 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 completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

2. El ámbito territorial del presente Plan General de Ordenación Urbanística es la totalidad del término municipal de ALCUDIA DE MONTEAGUD.

En este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación estructural para la totalidad de su término municipal que está constituida por la estructura general y por las directrices del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones

2.1. La clasificación de la totalidad del suelo, del término municipal, con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo..

2.2. En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad

2.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino Dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2.4. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelos en que así lo determine la LOUA. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado.

2.5. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio de las áreas de reparto en el suelo urbanizable sectorizado.

2.6. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

2.7. Normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

3. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

3.1. En el suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.

Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

3.2. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

3.3. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores

3.4. La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

3.5. Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

3.6. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación PORMENORIZADA .

3.7. Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística tiene VIGENCIA INDEFINIDA, desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva, Artículo 41 LOUA, por disposición del órgano autonómico competente debiendo además cumplir los requisitos del Artículo 41.LOUA.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las

previsiones del Plan General es de ocho (8) años, a contar desde la publicación en el BOP del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de ejecución de sus previsiones, confirmará la oportunidad de proceder a su revisión.

La aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento producirá, de conformidad con su contenido los efectos según previene el artículo 34 LOUA.

La entrada en vigor sobrevinida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará:

a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones de este Plan General o Instrumento de Planeamiento Urbanístico.

b) La adaptación de las Normas Urbanísticas de este Plan General en la forma que establezcan sus Directrices.

c) La obligación del municipio afectado de proceder a la innovación de sus instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse y podrá llevarse a cabo mediante su revisión, su modificación, según los procedimientos establecidos en la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de disposición, documental y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento observadas en el artículo 36.2 de la LOUA.

3. Se entiende Innovación mediante revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Procederá la Innovación mediante revisión total o parcial del presente Plan General cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

3.1. La entrada en vigor de un plan de ordenación del territorio de ámbito subregional.

3.2. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

3.3. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

3.4. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural de este Plan General o la alteración integral de la ordenación establecida por el mismo.

3.5. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

3.6. Cuando se cumpla el plazo establecido por el propio Plan para su revisión.

3.7 Cuando otras circunstancias así lo exigieren.

Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.

4. Las alteraciones de la ordenación no contemplada en el Artículo 37 de la LOUA y que no constituyan revisión del Plan General se entenderán como innovaciones mediante modificaciones del Plan.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

5.1. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

5.2. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.

5.3. La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1, de la LOUA, se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 de la misma para la delimitación de unidades de ejecución.

5.5. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo.

5.6. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción significativa de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten significativamente a la clasificación del suelo.

5.7. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

Las modificaciones puntuales del planeamiento pueden tener lugar en cualquier momento y deben justificar expresamente la necesidad de la alteración y concretamente las mejoras que supongan las soluciones propuestas, debiendo en cualquier caso cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos previstos en la LOUA.

Artículo 1.4. Documentación del Plan General: Contenido y Prevalencia

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

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

2.1. LA MEMORIA GENERAL del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

2.2. Las presentes NORMAS URBANÍSTICAS y sus documentos anexos (Fichas) constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística.

Prevalcen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

2.3. PLANOS DE INFORMACION. Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.

2.4. PLANOS DE ORDENACIÓN: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación ESTRUCTURAL Y COMPLETA del territorio municipal establecida por el PGOU.

6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO. (Anexo a Memoria General)

7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsiA): Documento complementario, redactado y tramitado simultáneamente al PGOU, a efectos de dar cumplimiento al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EsIA o en la Declaración de Impacto Ambiental, tendrán carácter normativo vinculante.

Artículo 1.5. Interpretación del Plan General.

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

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

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

4. Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 1.6. Publicidad.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin hacer efectivo el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido, ello dentro del derecho general de todo administrado a que se le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consultas directas
- b. Consultas previas o de viabilidad
- c. Consultas mediante la emisión de Informes Urbanísticos
- d. Cédulas Urbanísticas.

A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos. EL registro municipal de planeamiento y convenios urbanísticos, según las determinaciones de la LOUA, deberá adaptarse, en su caso, a la nueva regulación establecida por el DECRETO 2/2004.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando con carácter previo sea preceptivo el informe de la referida Consejería.

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

4. Los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.

5. Las Administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Artículo 1.7. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el artículo 41.1 de la LOUA, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del mismo en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en su caso, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y en el Registro Municipal correspondiente.

2. La entrada en vigor del presente Plan General producirá los siguientes efectos:

a. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en esta Normas.

b. Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.

c. Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración, como para los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.8. Vinculación y Obligatoriedad.

1. La aprobación del presente Plan General así como del resto de los instrumentos de planeamiento que lo desarrolle produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.

2. 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

Artículo 1.9. Finalidad y Principios Rectores de la Ordenación Urbanística.

1. Los fines de la ordenación urbanística que se establece el presente Plan General, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, 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 Española, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para, en su caso, la implantación de actividades económicas.

b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional de los recursos naturales, plasmando un modelo que sustancie la integración de lo urbano y lo rural con especial atención a los recursos naturales, para así mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.

c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio, incluida, en su caso, la protección y ordenación del litoral.

d. 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 para impedir la especulación, y a tal fin delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

f. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

TÍTULO 2

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la LOUA, clasifica la totalidad del término municipal, en las siguientes clases de suelo, Urbano, No Urbanizable y Urbanizable y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado, suelo no urbanizable; de especial protección y suelo no urbanizable natural.

Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo

1. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

2. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

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

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, y urbanizable, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la

LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

2.1. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

2.2. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. Este Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

4. El uso urbanístico del resto del subsuelo queda, en todo caso, subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico permitido y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo (Derechos y Deberes).

Artículo 2.4.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo (Derechos).

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

1. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General.

Artículo 2.4.2. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo (Deberes).

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes con carácter general:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística establecida en este Plan General, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocido en el artículo 50 de la LOUA.

2. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones de este Plan General.

3. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística prevista en este Plan General y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO**SECCIÓN PRIMERA. DEL SUELO URBANO Y SUS CATEGORÍAS**

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

1. En los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística de este Plan General su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el artículo 2.4.1 anterior incluyen:

1.1 Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el artículo 2.4.2 anterior, los siguientes:

2.1. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

2.2. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística establecida en este Plan General una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4.2 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo 50 de la LOUA

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

1.1. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística establecida en este Plan General, así como en su caso afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de la LOUA. Y determinaciones de este Plan General.

1.2. A los efectos de la materialización del aprovechamiento lucrativo establecido por el presente Plan General, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

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

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

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

Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano NO Consolidado NO incluido en Unidades de Ejecución (Derechos y Deberes)

Artículo 2.7.1 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano NO Consolidado NO incluido en Unidades de Ejecución (Derechos)

En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución los derechos previstos en el artículo 2.4.1 anterior incluyen:

1. Ejecutar las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar.
2. Habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles; materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinarlas edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Artículo 2.7.2. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado NO incluido en Unidades de Ejecución (Deberes)

En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el artículo 2.4.2 anterior, los siguientes:

1. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
2. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
3. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística establecida en este Plan General, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Esta cesión podrá ser sustituida mediante:
 - La cesión de suelos con destino a espacios libres, dotaciones o viales públicos del suelo urbano que no se encuentren incluidos en unidades de ejecución, mediante el procedimiento de transferencias de aprovechamiento previsto en el artículo 139.1.b. de la LOUA. Estas transferencias de aprovechamiento deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y cumplir los requisitos establecidos en el artículo 62 de la LOUA.
 - Una compensación monetaria sustitutiva de las contempladas en el artículo 64 de la LOUA, con los requisitos y formalidades previstos en dicho artículo.
5. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4.1 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

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

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

1. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística establecida en este Plan General o por el instrumento de planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos anteriores; en todo caso, en el artículo 51 de la LOUA según las determinaciones de este Plan General.

A estos efectos, la cesión de la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio

será del diez por ciento (10%) del aprovechamiento objetivo asignado al suelo por este Plan General.

2. Los propietarios de este suelo tienen derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento objetivo.

3. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el instrumento de planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos :

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

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

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

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

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

4. Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución (Derechos y Deberes)

Artículo 2.9.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano NO Consolidado incluido en Unidades de Ejecución (Derechos)

En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en artículo 2.4.1 anterior incluyen:

1. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

2. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

3. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Artículo 2.9.2. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano NO Consolidado incluido en Unidades de Ejecución (Deberes).

En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el artículo 2.4.2 anterior, incluyen:

1. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.
2. Solicitar y obtener, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
3. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.
5. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
6. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
7. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4.2 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

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

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

2.1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado determina:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 LOUA, tal como resultaren precisados en este Plan o en su caso el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la LOUA

- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General. o en el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

2.2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales de valoración vigentes.

- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

2.3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.11. Edificación de Parcelas y Solares.

1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución

no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación definidos en esta Ley.

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

El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero

1.3. A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que dotadas de los servicios urbanísticos y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública, con capacidad suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- d) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

2. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas o solares requiere:

2.1. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.

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

2.3 La edificación de parcelas solo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten para transformar aquellas en solares.

SECCIÓN SEGUNDA. DEL SUELO URBANIZABLE Y SUS CATEGORÍAS

Artículo 2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado (Derechos y Deberes).

Artículo 2.12.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado (Derechos).

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el artículo 2.4.1 anterior comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización que incluyen los siguientes:

1. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

2. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

3. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Artículo 2.12.2. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado (Deberes).

1. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en artículo 2.4.2 anterior, el de promover su transformación en

las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4.2 es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.13. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

1. La aprobación definitiva de la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado determina:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución establecido en este Plan o que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el Artículo 51 de la LOUA .
- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el Artículo 51 de la LOUA (Apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior), así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la LOUA (apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.)
- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los

previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente:

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.14. Reservas de suelo para Viviendas de Protección Oficial.

1. La aprobación definitiva de la ordenación detallada en sectores con uso residencial determina: La reserva y afectación de los terrenos equivalentes al menos al treinta (30%) por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de promoción pública salvo la exención total o parcial de esta obligación por este Plan General.

Artículo 2.15. Previsiones de las Reservas de de suelo para Viviendas de Protección Oficial.

1. En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.16. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable (Derechos y Deberes)

Artículo 2.16.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable (Derechos)

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos previstos en el artículo 2.4.1 incluyen:

1. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan

como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística.

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

2. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derechos reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

Artículo 2.16.2. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable (Deberes).

En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el artículo 2.4.2.

El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.17. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia.

2. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

3. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El Propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima de del diez por ciento (10%) de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la labores de restitución de los terrenos

4. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

5. Las condiciones que se establezcan en los Planes Especiales o Proyectos de Actuación para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso tener presentes tales condiciones establecidas en este Plan General y en el artículo 52.6 de la LOUA.

TÍTULO 3

INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1. Criterios Generales.

1. Nuestra carta magna en su artículo 47 advierte de la obligación de los poderes públicos para proceder a regular la utilización del suelo en aras del interés general para impedir la especulación y exige que la comunidad participe en las plusvalías que genere la acción urbanística.

Nuestra vigente legislación urbanística, en su definición sobre la actividad urbanística, especifica que la actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de este mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

De acuerdo con los fines de la actividad urbanística y objeto tiene la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, garantizando la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía evitando la especulación del suelo. Esta formalización especialmente mediante la constitución de los patrimonios públicos del suelo así como el fomento de la construcción de viviendas protegidas reguladas en la Ley 13/2005 de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 3.2. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación

Los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad de los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

1. Para la consecución de los objetivos anteriores, la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos de intervención:

1.1. El Patrimonio Municipal de Suelo

1.2. El Establecimiento de la calificación urbanística de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

1.3 La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento de los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos.

1.4 La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

1.5 La delimitación de las reservas de suelo para ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo.

1.6. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y SUS INSTRUMENTOS

SECCIÓN PRIMERA. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Artículo 3.3. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad de los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades; artículos 38 Y 39 de la RD. LEGISLATIVO 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, en adelante LS/08, y artículo 69 de la LOUA.

1.1. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

1.2. Facilitar la ejecución del presente Plan General y del instrumento de Planeamiento que lo desarrolle.

1.3. Conseguir una intervención pública en el mercado del suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formalización de precios.

1.4. Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

Artículo 3.4. Naturaleza del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. De conformidad con el artículo 70.1 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 3.5. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La Administración titular del Patrimonio Público de Suelo deben llevar un registro del mismo, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de estos. El Registro del Patrimonio Municipal de suelo estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que se precise reglamentariamente.

Artículo 3.6. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo anterior 3.3 y 69 de la LOUA, y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no expresamente previsto en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

Para la constitución, ampliación y, en general, gestión de los patrimonios públicos de suelo puede recurrirse al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos.

Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del patrimonio público de suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

3. Cada Administración Pública Titular de un Patrimonio Público de suelo podrá gestionarlo por sí misma o atribuir su gestión a entidades de ellas dependientes que podrán adoptar la forma de organismo o entidad de derecho público o sociedad mercantil cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública. En este último caso la atribución de la gestión no podrá incluir funciones que requieran el ejercicio de autoridad.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los órganos de control y fiscalización de la Administración titular de los patrimonios públicos de suelo velarán por la correcta gestión de los bienes y recursos que lo integran. En tal sentido la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio se integrará, de forma separada, en los presupuestos de la Administración pública titular del mismo.

6. Cuando en un mismo municipio existan terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes Administraciones, para su gestión deberán establecerse cauces adecuados de colaboración inter-administrativa.

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

1. Integran el Patrimonio público Municipal de Suelo:

1.1. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

1.2. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

1.3. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en la LOUA.

1.4. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

1.5. Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración Titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA .

1.6. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

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

1. Conforme con el Artículo 34 LS/07 y 75 de la LOUA, los terrenos y construcciones que se integren en los Patrimonios Públicos de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

1.1. En suelo residencial a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1.2. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Órgano competente de la Administración que corresponda.

1.3. A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente Patrimonio público de Suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

2.1. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2.2. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio público Municipal de Suelo.

2.3. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2.4. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. El porcentaje máximo de los ingresos que pueden aplicarse a estos destinos será el veinticinco por ciento (25%) del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

Artículo 3.9. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio público Municipal de Suelo.

1.1. Los bienes del Patrimonio público de Suelo podrán ser:

1.1. Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.2 del artículo anterior. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

1.2. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.2 del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

1.3. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

1.4. Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere el apartado 1.1. anterior o de la celebración de los concursos previstos en el apartado 1.3 anterior, cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

SECCIÓN SEGUNDA. INSTRUMENTOS PARA LA AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Artículo 3.10. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio, las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que tengan la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del

Territorio podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. Las reservas de terrenos en cualquier clase de suelo tienen por finalidad la posible adquisición de suelo, por el Ayuntamiento, para la constitución o ampliación del Patrimonio público Municipal de Suelo en los términos establecidos en el artículo 73 de la LOUA.

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

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

2.2. En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 69 de la LOUA, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

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

3. En ausencia de previsión de las reservas de terrenos, en este Plan General, para los patrimonios públicos de suelo, podrán proceder a su delimitación:

3.1 Los municipios, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

3.2. La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo no urbanizable, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbanizable mediante el procedimiento de delimitación de reservas de terrenos, previa información pública, audiencia del municipio o municipios y propietarios afectados por plazo común de veinte días, y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

4. Por el mismo procedimiento establecido en el párrafo 3.2 del apartado anterior, y en cualquier clase de suelo, la Consejería competente en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.

5. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:

5.1. La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable sectorizado, implicará además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

5.2. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA en favor de la Administración que proceda.

6. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.

7. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.

8. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

8.1. Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

8.2. Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.

8.3. Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 3.11. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LOUA. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial de este instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reserva de terrenos se haya establecido con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos deberá mantener su clasificación como suelo no urbanizable, con la categoría que les deba corresponder.

2. En las delimitaciones de reserva de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo urbanizable sectorizado, o en suelo no urbanizable cuando se haya establecido con la finalidad expresada en el párrafo segundo del apartado anterior, la Consejería competente en materia de urbanismo, podrá establecerse como Administración actuante para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la ejecución de los mismos.

3. Las Administraciones públicas competentes para la delimitación de la reserva de terrenos podrán proponer a la Consejería competente en materia de urbanismo la reducción de los plazos previstos en la LOUA para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento, por el procedimiento de urgencia que se determine reglamentariamente.

Las circunstancias necesarias para la reducción de los plazos citados en el párrafo anterior serán también determinadas reglamentariamente.

4. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LOUA. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

5. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos, el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.12. Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística.

2. La concesión del derecho de superficie por cualquier Administración y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios

derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

3. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal básica, artículos 35 y 36 de la LS/07 y artículo 77 de la LOUA.

4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo 76 de la LOUA, para los diversos supuestos.

Artículo 3.13. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación de este instrumento de planeamiento General o del instrumento de planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, el municipio y la Administración de la Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

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

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 3.14. Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 3.15. Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

1. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública

2. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 3.13 anterior deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

3. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Tercero, Instrumentos de intervención del Mercado del Suelo, de la LOUA.

4. La Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

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

6. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.

7. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

8. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

9. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquella.

10. No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos anteriores.

11. A tal efecto, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.16. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.2. anterior sobre intervención municipal en el mercado

del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

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

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

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

1. Se considerarán como Viviendas de Protección Pública aquellas que así sean calificadas por la Administración Autonómica, en virtud de disposiciones autonómicas o estatales, y que comporten: la limitación de la superficie útil por vivienda; la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, y según las disposiciones vigentes estas viviendas podrán ser de clases:

- 1.1. Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
- 1.2. Viviendas de Protección Oficial de régimen especial.
- 1.3. Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

Artículo 3.18. Compatibilidades

Salvo determinación específica del presente Plan General, o el planeamiento que lo desarrolle, para un sector o área determinado, se considerará permitida la compatibilidad entre todas las clases de Viviendas de Protección Pública.

SECCIÓN SEGUNDA. LA CALIFICACIÓN PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 3.19. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Calificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

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

2. El Plan determina dicha adscripción a su desarrollo, estableciendo únicamente el carácter protegido de las mismas.

3. La localización de este tipo de Viviendas será determinada por el Planeamiento de Desarrollo.

Artículo 3.20. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General, y en su caso los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a

algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.

2. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, se regulará por la legislación vigente urbanística y por la ordenación territorial en su caso.

Artículo 3.21. Aplicación de Coeficientes.

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

Artículo 3.22. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Este Plan General.

1. El presente Plan General establece para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, y del suelo urbanizable sectorizado, el coeficiente de uso y tipología específico para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General referido a la repercusión del suelo.

Artículo 3.23. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

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

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán por el planeamiento parcial de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 61.5 y 61.6 de la LOUA.

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

SECCIÓN TERCERA. MEDIDAS DE CONTROL DEL CUMPLIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DE SUELO PARAVIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 3.24. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

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

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

Artículo 3.25. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

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

1.2. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto en el artículo 3.19 anterior, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

1.3. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.

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

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

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

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

Artículo 3.26. Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Los Planes de Sectorización, en su caso cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

1.1. Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.

1.2. Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, los plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

Artículo 3.27. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

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

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

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

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

CAPÍTULO IV. EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUIOSAS

Artículo 3.28. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

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

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

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

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

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

3.1. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el Núcleo Histórico.

3.2. Edificaciones en el Medio Rural.

TÍTULO 4

LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1. Definición y Clases.

1. La red de sistemas del municipio 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 de uso y dominio público para alguno de los Usos Pormenorizados comprendidos en el Uso Característico dotacional o equipamientos.

2. Los sistemas pueden ser:

2.1. Sistemas Generales.

2.2. Sistemas Locales.

3. Constituyen los Sistemas Generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que vienen reflejados como tal en el Plan General, en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo, conforme al modelo de ordenación que se adopta para el municipio.

4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales 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. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

Artículo 4.2. 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.

5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante podrán ser destinadas a aparcamientos públicos.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.3. Tipos de Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales del Plan General son:

1.1. El de comunicaciones, integrado por la red viaria principal, urbana e interurbana.

1.2. El de espacios libres.

1.3. El de equipamientos y servicios públicos.

1.4. Y el sistema general de infraestructuras generales básicas, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento, red eléctrica y depuración de agua.

2. Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural y en los Planos de Ordenación Completa.

Se proponen como SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

SE PROPONEN COMO SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

ERA GRANDE: SG-5	1.309,69 M2
ANTIGUO CEMENTERIO SG-6	738,88 M2
SG-ERA MEDIANA	717,59 M2
SG-PLAZA DE LA CONSTITUCION	285,64 M2
TOTAL SISTEMAL GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PGOU:	3.051,71 M2

Se proponen como SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:

EN SUELO URBANO:

SG1. SALÓN USOS MÚLTIPLES. 250,00 M2 TITULARIDAD AYUNTAMIENTO.

SG-3. AMPLIACION DE LAS PISTAS DEPORTIVAS ACTUALES, (SUC) CON UNA SUPERFICIE DE 2.748,68 M2.

2.373,23 M2 TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO.

375.23 M2 TITULARIDAD: PRIVADA. FORMA DE OBTENCION: EXPROPIACION

SG-4 POTABILIZADORA. SUPERFICIE APROXIMADA 4.371,30 M2 (SUC) AFECTO A SU USO: TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO

EN SUELO URBANIZABLE:

SG-07 NUEVO DEPOSITO DE AGUAS. SUPERFICIE APROXIMADA. 786,80, M2; TITULARIDAD PRIVADA; FORMA DE OBTENCION.: CESION. (Incluido en el SUBLES-01T)

EN SUELO NO URBANIZABLE:

SG-E.D.A.R. NUEVA DEPURADORA. E.D.A:R. JUNTO A LA RAMBLA DE ALCUDIA. CON UNA SUPERFICIE DE 7.639,16 M2 (SNU): TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO.

SG-DEPORTIVO. (JUNTO AL CAMINO DE TORRECILLAS) SUP APROXIMADA 3.824,27 M2. (SNU) TITULARIDAD AYUNTAMIENTO: TITULARIDAD: PRIVADA. FORMA DE OBTENCION: EXPROIACION

SG-2 DEPORTIVO. (JUNTO AL CAMINO DE CHERCOS) SUP APROXIMADA 4.275,37 M2. (SNU) TITULARIDAD AYUNTAMIENTO: TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO.

SG-CEMENTERIO. TITULARIDAD AYUNTAMIENTO.

Artículo 4.4. Regulación de los Sistemas Generales

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como Sistema General con lleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución las Condiciones Generales de los Usos Y PARAMETROS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO AL ESTAR COLINDANDO CON ESTE.

Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

3. Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los Sistemas Generales que expresamente, en su caso, se indique en estas Normas. El desarrollo de los restantes sistema generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los Sistemas Generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Los elementos de Sistemas Generales incluidos en los sectores del Suelo Urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a Sistemas Generales.

Artículo 4.5. Procedimiento de Obtención de las Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

2. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los Sistemas Generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.

3. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.

4. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en las fichas de determinaciones.

5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los Sistemas Generales de forma anticipada

SECCIÓN TERCERA: SISTEMAS LOCALES

Artículo 4.6. Los Sistemas Locales.

1. Los Sistemas Locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos Sistemas Generales.

Artículo 4.7. Obtención de los Sistemas Locales.

1 El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

2.1. Si la gestión es a través del sistema de expropiación, a la extensión del acta de ocupación.

2.2. Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

CAPÍTULO II. CAMBIO DE CALIFICACION O USO.

Artículo 4.8. Modificación y Cambio de Uso de Los Sistemas Generales.

1. Como regla general y a tenor de lo dispuesto en el Artículo 36 LOUA, cualquier modificación o innovación de uso fijado en este PGOU, deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, es decir por innovación mediante modificación puntual del PGOU, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

2. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales según lo dispuesto en los Artículos 13.1.b) y 14.3 respectivamente de la LOUA con respeto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización. Asimismo, se exceptúan de estas reglas las innovaciones que el propio PGOU permite expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle; es decir se contemplan en la excepción:

2.1. La modificación para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por este PGOU, para sectores enteros de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y criterios y directrices de este planeamiento general, sin que dicha modificación pueda afectar negativamente a la funcionalidad del Sector o Unidad de Ejecución o a la ordenación de su entorno (Artículo 13.1.b, LOUA).

2.2. Los Planes Especiales que desarrollen y complementen las determinaciones de este Plan General pueden modificar la ordenación pormenorizada potestativa.

3. Los Estudios de Detalle pueden completar o adaptar algunas determinaciones del PGOU en áreas o sectores de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

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

3.2. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas así como las determinaciones de ordenación establecidas en el párrafo anterior en caso de que estén establecidas en dichos documentos.

4. Tal y como prescribe el Artículo 15 LOUA, los Estudios de Detalle, en ningún caso, podrán: modificar el uso urbanístico fuera de los límites señalados en el apartado 3 que antecede; incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie; o alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Artículo 4.9. Condiciones de la Modificación.

1. La propuesta de nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por la LOUA.

Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

3. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. No obstante, no será considerado como modificación de Plan, la alteración que conlleve ampliación de la zona delimitada con ese fin.

Artículo 4.10. Protección del Patrimonio. Histórico. Deberes de la Propiedad del Suelo respecto a los Sistemas Generales.

Según el Art. 29.3 del a LPHA deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. El contenido del análisis arqueológico se determinará reglamentariamente en el plazo máximo de dos años

TÍTULO 5

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1. Contenido y Alcance

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

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 (LOUA) previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) LOUA, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

a) (suprimido)

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).

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

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

CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

TODAS AQUELLAS QUE SE ESTABLECEN EN EL ART. 10.1.A. DE LA LOUA. PARA ESTA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO.

CAPÍTULO III. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 5.4. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A. de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento las siguientes determinaciones:

LAS QUE SE ESTABLECEN EN EL ART.10.1.A. DE LA LOUA. PARA ESTA CLASE DE CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO.

Artículo 5.5. Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en artículo anterior, se establecen en el documento del Plan denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC-00) y que se adjuntan como anexo a estas Normas.

Artículo 5.6. Fichas de Determinaciones de los Sectores y áreas del Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural se establecen en el documento del Plan denominado FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, que se adjuntan como anexo a estas normas urbanísticas.

Artículo 5.7. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial, y no estructural, de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado se contiene en el documento del Plan denominado ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. En los Planos de Ordenación se señalizan AR1.

Artículo 5.8. Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación, no estructural, del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, se establece en el documento del Plan denominado ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. (Incluido en la Memoria General)

CAPÍTULO IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 5.9. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A. de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado, y del sectorizado las siguientes determinaciones:

LAS QUE SE ESTABLECEN EN EL ART.10.1.A. DE LA LOUA. PARA ESTA CLASE Y/O CATEGORÍA DE SUELO.

Artículo 5.10. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento del Plan denominado FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBleS-00) que se adjuntan como anexo a estas normas urbanísticas.

Artículo 5.11. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado es la que se contiene en el documento del Plan denominado ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. En los Planos de Ordenación se señalizan AR2

Artículo 5.12. Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en el documento del Plan denominado ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. (Incluido en la Memoria General)

CAPÍTULO VI. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.13. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable
De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

LAS QUE SE ESTABLECEN EN EL ART.10.1.A. DE LA LOUA. PARA ESTA CLASE Y/O CATEGORIA DE SUELO.

CAPÍTULO VII. DIRECTRIZ DE ORDENACIÓN PARA LOS ÁMBITOS REMITIDOS A DESARROLLO POSTERIOR

Artículo 5.14. Cesiones de Equipamiento.

Las cesiones de equipamiento de cada sector se localizaran de forma agrupada con las de los sectores colindantes, de manera que las parcelas destinadas a estos usos sea la mayor posible con el fin de que puedan albergar el programa mínimo exigido para determinadas dotaciones en la medida que sea posible.

CAPÍTULO VIII. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 5.15. Edificaciones en fuera de ordenación en suelo urbano

En relación a las edificaciones que se ubican en suelo clasificado como urbano por este Plan General de Ordenación Urbanística únicamente se considera en el régimen legal de fuera de ordenación aquellas que incumplan el parámetro de la alineación de la edificación, por estar construidas invadiendo suelos calificados como viarios públicos o espacios libres públicos.

TÍTULO 6**SUELO NO URBANIZABLE (TÍTULO SUSPENDIDO)****TÍTULO 7****PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL
(TÍTULO SUSPENDIDO.)****TÍTULO 8****PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA****CAPÍTULO I. PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO****Artículo 8.1. Carácter público del planeamiento.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES A LOS ADMINISTRADOS**Artículo 8.2. La información urbanística del Planeamiento.**

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

2.1. Consulta directa del planeamiento.

2.2. Cédulas urbanísticas.

Artículo 8.3. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

Artículo 8.4. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la

superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

2.1. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
2.2. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

2.3. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
2.4. Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento medio de la misma y aprovechamiento subjetivo que corresponda al titular de la finca

2.5. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.

2.6. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan General.
2.7. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.

2.8. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento

2.9. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos de expropiación de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 8.5. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado.

Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 8.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la LOUA.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

TÍTULO 9

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1. La Actividad Urbanística.

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.

La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

2. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento ejerce las siguientes facultades:

1. Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
2. Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
3. Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
4. Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
5. Intervención en el mercado de suelo.
6. Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
7. Sanción de las infracciones urbanísticas.
8. Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

Artículo 9.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 9.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

1. Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- 1.1. Instrumentos de ordenación.
- 1.2. Instrumentos de gestión.
- 1.3. Instrumentos de ejecución.

2. En todos los instrumentos de Planeamiento se deberá cumplir y justificar el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía. Los instrumentos de Planeamiento de desarrollo, deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 6. El contenido mínimo de los distintos documentos será el que establece el CAPÍTULO III. Proyectos y documentación técnica del título preliminar según el alcance y contenido exigible en cada caso.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 9.4. Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- 1.1. Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales (en su caso).
- 1.2. Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.

1.3. Planes Parciales de Ordenación, directamente para Suelo Urbano No Consolidado, para el Suelo Urbanizable sectorizado y, en desarrollo de los Planes de Sectorización, para el suelo Urbanizable no sectorizado.

1.4. Planes Especiales, que podrán ser:

- En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
- En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio.
- En cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.

1.5. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.

1.6. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

1.7. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 9.5. Planes de ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas integradas por terrenos pertenecientes al Término Municipal y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán solo en cumplimiento de la remisión que a tal efecto puedan hacer, en su caso, los Planes de Ordenación del Territorio.

3. El contenido de éstos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

Artículo 9.6. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización, en su caso, tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

2. Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

Artículo 9.7. Planes Parciales.

1. Tienen por Objeto el establecimiento, en desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por este Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13.3 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 9.8. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

3.1. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

3.2. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

3.3. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

3.4. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

3.5. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

3.6. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola,

así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

5. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

5.1. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

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

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

6. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

7.1. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

7.2. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

8. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 9.9. Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

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

1.2. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

1.3. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.

1.4. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 9.10. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de la presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 9.11. Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento y ajuste del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Artículo 9.12. Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Cuando los instrumentos de planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 9.13. Definición y Clases.

Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de la LOUA, de los particulares.

La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración pública competente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley.

Las Administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigen, inspeccionan y controlan la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento, los demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Planeamiento Urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del sistema de compensación o mediante la concesión de la gestión de los sistemas de gestión públicos a través de la elección de un agente urbanizador.

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 las particulares. 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 afectados 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 9.14. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. 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 la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución.

La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

1. De gestión sistemática.
2. De gestión asistemática.

Artículo 9.14. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

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

- a) EXPROPIACION
- b) COOPERACION
- c) COMPENSACION

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

El sistema de actuación se fijará en el presente Plan: en su caso en el instrumento de planeamiento de desarrollo o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

Artículo 9.15. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Artículo 9.16. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser justificadamente discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la LOUA.

4. Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

Artículo 9.17. Elección del Sistema de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

2. El sistema de actuación quedará establecido:

a) En el sistema de expropiación, con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación o con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.

b) En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.

c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad o mayoría de los propietarios o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Sustitución del Sistema de Actuación por Compensación.

1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento.

3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio urbanístico, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

5. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, y su sustitución por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se iniciará de oficio o a instancia de parte y se determinará reglamentariamente con observancia de lo dispuesto en el artículo anterior.

En todo caso, el procedimiento a que se refiere el apartado anterior deberá tener por objeto las determinaciones expresadas en el artículo 110 de la LOUA.

Artículo 9.18. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 9.19. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3 La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 9.20. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 9.21. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

2.1. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

2.2. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

2.3. La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

3.1. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

3.2. La normalización de fincas.

Artículo 9.22. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

2.1. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

2.2. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

2.3. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Artículo 9.23. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 9.24. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 9.25. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 9.26. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

Artículo 9.27. Áreas de Gestión Integrada.

El presente Plan General NO establece áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.

2. Podrán establecerse áreas de gestión integradas por los Planes Especiales o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.

4. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.

b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

5. Cada una de los ámbitos identificados como Áreas de Gestión Integrada tendrán los objetivos y finalidades establecidos en su correspondiente ficha.

6. En los ámbitos de Gestión Integrada, la Administración Urbanística para la mejor consecución de los objetivos establecidos para estas Áreas, podrá formular un Plan Especial con fines de rehabilitación y reurbanización.

Artículo 9.28. 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 y conforme a la LOUA.

CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO**Artículo 9.29. Protección de los Bordes de Actuación.**

Se establecerán medidas de protección en los bordes de actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y Construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran ser afectados.

CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**Artículo 9.29. Clases de Proyectos.**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

- 1.1. De urbanización.
- 1.2. De Reparcelación.
- 1.3. De edificación.

Artículo 9.30. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones, por otro distinto del proyectista.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior presentación el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 9.31. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritos en el artículo 113.1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

5. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

6. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

7. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

8. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 9.32. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

1.1. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

3. Se deberá cumplir y justificar el Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía. Deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 6. El contenido mínimo de los distintos documentos será el que establece el CAPITULO III. Proyectos y documentación técnica del título preliminar según el alcance y contenido exigible en cada caso.

5. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 9.33. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de esta Ley, el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

3. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.

4. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Las personas a que se refiere el apartado anterior podrán solicitar del municipio la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 2.

6. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

7. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Artículo 9.34. Proyectos de Reparcelación.

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

1.2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

Los proyectos de parcelación tienen por objeto;

- a) La regularización de las fincas existentes.
- b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.
- d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

1.3. La adjudicación de fincas para la sustitución a que se refiere la letra f) del apartado anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

- a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización, en su caso.

- b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

2.1. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

2.2. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

2.3. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas, superficiadas y acotadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

2.4. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referida a la red de señales topográficas municipal.

2.5. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

Su aprobación 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 o 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.

Artículo 9.35. Procedimiento de Aprobación y Efectos de la Reparcelación.

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará en todo caso a las reglas que al efecto previene el Artículo 101 LOUA, siendo reseñable en el mismo: la

información pública por plazo mínimo de veinte días a que debe someterse, la notificación a los titulares de bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos con acreditación de la titularidad y situación de las fincas (certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o acta de notoriedad), aprobación en el plazo máximo de dos meses si es de iniciativa privada (con efectos positivos del silencio), y, publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios.

2. Los criterios a que deben ajustarse los proyectos son los previstos en el Artículo 102 LOUA, tendentes todos ellos a hacer efectivo un reparto proporcional de derechos y obligaciones de los propietarios afectados, valorándose con criterios uniformes tanto las fincas aportadas como las resultantes (cuyos excesos o defectos de adjudicación podrán satisfacerse en dinero) y, previendo asimismo las posibles indemnizaciones por construcciones y usos legalmente existentes sobre los terrenos originarios que tuvieren que desaparecer para llevar a cabo la efectiva ejecución del planeamiento

3. El acuerdo de reparcelación producirá los siguientes efectos:

3.1. Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

3.2. Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

3.3 .Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Artículo 9.36. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, plana y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento de el plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán cumplir y justificar el Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía. Deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones especificaciones y

características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 6. El contenido mínimo de los distintos documentos será el que establece el CAPITULO III. Proyectos y documentación técnica del título preliminar según el alcance y contenido exigible en cada caso.

TÍTULO 10

INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

SECCIÓN PRIMERA. PRESUPUESTO DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 10.1. Presupuestos de la ejecución.

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:

a) En suelo urbano consolidado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

c) En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución.

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación.

3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

4. 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 a esta LOUA.

5. Los actos de edificación en unidades aptas para ello, parcelas y solares sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

SECCIÓN SEGUNDA. POTESTADES ADMINISTRATIVAS Y PRESUPUESTOS DE LA ACTIVIDAD

Artículo 10.2. Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución.

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

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

La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

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

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

CAPÍTULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA. ACTIVIDADES SUJETAS Y CLASES DE LICENCIAS

Artículo 10.3. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la LOUA o a la legislación sectorial aplicable, los actos de edificación e instalación, y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular los establecidos; en el Artículo 242 de RD Legislativo 1/92; el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos de solares o parcelas, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones.

3. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio previa a la anterior.

La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla (Artículo 2. Reglamento de Disciplina Urbanística).

4. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, a las que se refiere el artículo 158 de la LOUA.

5. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

6. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las

determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de LOUA

Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1ª) La solicitud identificara suficientemente al solicitante y definirá suficientemente, los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

2ª) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

3ª) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B b) o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1 C) ambos de la LOUA, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

4ª) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

5ª) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

6ª) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

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

7º) Según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

Artículo 10.4. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

1. De parcelación.
2. De obras (Edificación y Urbanización.)
3. De obra menor.
4. De primera utilización
5. De apertura o actividad.

SECCIÓN SEGUNDA. LICENCIA DE PARCELACIÓN**Artículo 10.5. Parcelación Urbanística.**

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables sectorizados por el Plan General, o, en su caso, los suelos urbanizables no sectorizados, con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados definitivamente, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación.

2. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y urbanizable 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. 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.

3. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 10.6. Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, expropiación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

SECCIÓN TERCERA. LICENCIA DE OBRAS**Artículo 10.7. Clases.**

La licencia urbanística de obras puede ser:

1. De urbanización.
2. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

Artículo 10.8. Tramitación.

1. Las licencias de urbanización y de edificación serán tramitadas íntegramente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo máximo de tres meses para la concesión o

denegación de la misma desde la presentación de la solicitud de la licencia, considerándose el plazo interrumpido en caso de que se precisara documentación complementaria de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento y hasta que dicha documentación fuera presentada.

2. En las áreas y parcelas sometidas a especiales condiciones de protección del patrimonio en las que es preceptivo informe vinculante del órgano competente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma, edificaciones declaradas BIC y entornos de protección así como áreas sometidas a condiciones de protección arqueológica con carácter preventivo, se solicitará dicho informe por el Ayuntamiento al órgano competente, estableciéndose en un mes el plazo para la evacuación del referido informe por parte de dicho órgano, suponiendo éste período una interrupción a efectos de los plazos considerados en el punto anterior.

Artículo 10.9. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 10.10. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

1.1. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

1.2. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

1.3. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

1.4. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

1.5. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

Artículo 10.11. Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el

Ayuntamiento. A éstos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones catalogadas, en el Título 07, como patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

Artículo 10.12. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 10.13. Licencia de Primera Utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

2.1. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

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

Artículo 10.14. Licencia de Apertura de Establecimientos.

En materia de licencia de instalación y funcionamiento de actividades serán aplicables las Normas u Ordenanzas reguladoras de los procedimientos de intervención administrativa que se siguen en el municipio en materia de Licencia de Apertura de Actividades.

SECCIÓN CUARTA EFICACIA TEMPORAL Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

Artículo 10.15. Caducidad de las Licencias.

Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

1.1. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del

correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

1.2. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de seis (6) meses por una sola vez y con causa justificada.

1.3. Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de veinticuatro (24) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

1.4. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

5. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá a declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.

Artículo 10.16. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 10.17. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente, y habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido Registro.

El mero transcurso de este último plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151 de la LOUA.

3. La solicitud de interesado para la convocatoria de concurso deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

a) Aportar el proyecto de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

b) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 10.18. Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones

Artículo 10.19. Contenido del Deber de Conservación.

1. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

2. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 10.20. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1.1. En urbanizaciones:

- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

- En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

1.2. En construcciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 10.21. Inspección Técnica.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 10.22. Colaboración Municipal.

En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de los obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaren la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo el inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

Artículo 10.23. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Mejora.

La Administración Urbanística Municipal, conforme al Artículo 158.1 LOUA, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

1. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

2 Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado 1 de este artículo podrá imponerse la apertura o

cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3 Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4 A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

SECCIÓN SEGUNDA: SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA

Artículo 10.24. Declaración de Ruina Urbanística.

1. Cuando alguna construcción o edificación, o parte de ella, estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia de los interesados, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Según lo establecido en el artículo 157 de la LOUA se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

2.1. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

2.2. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LOUA con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

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

3.2. Constituirá al propietario en las obligaciones de:

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

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

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

La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados anteriores y el artículo 151 y 152 de la LOUA.

Artículo 10.25. Ruina física inminente.

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

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

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

SECCIÓN TERCERA: CONSERVACIÓN DE SOLARES

Artículo 10.26. Contenido del Deber de Conservación de los Solares

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.

2. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

TÍTULO 11

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1. Objeto y Aplicación.

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la asignación de los usos urbanísticos que el Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se desarrolla en ellos.

2. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

3. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título específico, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

4. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

5. En todos los Usos se deberá cumplir y justificar el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía. Los instrumentos de Planeamiento de desarrollo, deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 6. El contenido mínimo de los distintos documentos será el que establece el CAPITULO III. Proyectos y documentación técnica del título preliminar según el alcance y contenido exigible en cada caso.

6. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título.

7. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 11.2. Uso Característico o Global y Uso Pormenorizado.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser:

1. **USO CARACTERÍSTICO** es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización, en su caso, asignan con carácter dominante o mayoritario (mayor del 51%) a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Usos complementarios: El que sin ser característico o global coexiste con él como compatible en el mismo ámbito.

Uso compatible: Los que pueden simultanearse o coexistir.

2. **USO PORMENORIZADO**: Los de específica asignación por considerarse adecuada para cada una de las zonas en que se divide el sector, no susceptibles de diversificación, bien por constituir tipos de diferentes intensidades del uso dentro del uso global o característico del sector o bien porque aun no constituyendo tipos del uso global sean usos no predominantes, circunstanciales, complementarios o compatibles con el mismo.

3 La Asignación de los Usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

3.1. En el Suelo Urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas 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.

3.2. 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 conforme a los criterios establecidos en las fichas de los sectores

3.4. 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.

Artículo 11.3. Uso Prohibido.

Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por no ajustarse a los objetivos de la ordenación urbanística.

Son usos prohibidos:

Los usos que no sean el determinado o los permitidos en el sector.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia sectorial, de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural.

Artículo 11.4. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado.

Artículo 11.5. Usos Característicos y Usos Pormenorizados.

1. A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes Usos Característicos:

- Uso Residencial.
- Uso Terciario.
- Uso Dotacional o Equipamientos.
- Uso Infraestructuras.
- Uso Industrial.

El Uso Característico es susceptible de ser desarrollado en Usos Pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.

La asignación por el Plan General de Usos Característicos en una zona, 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.

A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes Usos Pormenorizados y las distintas tipologías edificatorias que se contemplan en el cuadro que se expresa a continuación:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Plurifamiliar.
- Pequeña Industria:
- Almacén:
- Pequeño Taller:
- Taller Artesanal:
- Agroindustria.
- Superficie Media Comercial:
- Local Comercial:
- Instalación de Suministro de Combustible:
- Oficina:
- Aparcamiento:
- Establecimiento Hotelero - Hotel.
- Espacio Libre Parque.
- Espacio Libre Zona Verde.
- Espacio Libre Jardín.
- Espacio Libre Área Peatonal.
- Equipamiento Administrativo:
- Equipamiento Docente:
- Equipamiento Socio-Cultural:
- Equipamiento Deportivo:
- Equipamiento Turístico:
- Equipamiento Comercial:
- Equipamiento Asistencial:
- Equipamiento Sanitario:
- Equipamiento Religioso:
- Equipamiento Servicios Urbanos.
- Infraestructuras:
- Viario.

2. El Uso Pormenorizado puede ser:

Principal: Es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

Compatible: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. 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.

3.1 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.

3.2 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. Dentro de éste tipo se distinguirá entre:

4 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.

5 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.

CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 11.6. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Artículo 11.7. Usos en los Sótanos.

1. En los sótanos y semisótanos sólo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes.

c) Usos no residenciales complementarios de cualquier otro uso que estuviera implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no implique la estancia continuada de personas.

2. Cuando se trate de uso residencial no se permiten las piezas habitables o vivideras, siendo éstas las integradas en la vivienda, excepto cocinas, baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares.

Artículo 11.8. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 11.9. Actividades.

Sólo podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades inocuas o actividades clasificadas a las que se les apliquen las medidas correctoras oportunas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establezcan en estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL**CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL****Artículo 11.10. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Es Uso Característico 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. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

2.1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios adosados o agrupados, con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública. Pueden formar agrupaciones horizontales formando un conjunto.

2.2. Vivienda Plurifamiliares la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con elementos comunes resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias. Pueden disponer de acceso a las viviendas o apartamentos bien directamente desde el exterior o bien desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o el espacio libre exterior, sea público o privado

3. Vivienda Libre y Vivienda Protegida u otros regímenes de Protección Pública.

3.1. La identificación de un Sector o Área de Reforma Interior con el Uso Característico de residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

3.2. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse a ningún régimen de vivienda protegida o relativa a la calificación de dichas viviendas

3.3. 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 estas Normas. La regulación de las condiciones del Uso Pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a las siguientes disposiciones establecidas para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido para el régimen de Vivienda de Protección Oficial o cualquier otro de los regímenes para la vivienda de protección pública.

Artículo 11.11. Usos permitidos y prohibidos.

1. Se permiten en general los siguientes usos:

1.1. Talleres artesanales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados.

1.2. Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen los cien (100) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.

1.3. Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Núcleo Histórico con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.

1.4. Establecimientos Hoteleros. (En edificación exclusiva) y Servicios de hostelería, Bares, cafeterías restaurantes.

2. Se prohíben todas aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

Artículo 11.12. Aplicación.

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

- En las obras de nueva edificación.

- En las obras de ampliación, reforma o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte, salvo que sean incompatibles con la naturaleza de la intervención y de la edificación existente y suponga una gran dificultad técnica que deberá justificarse en el proyecto. En este caso, tendrán carácter de recomendación.

2. En lo no regulado en estas Normas, las viviendas cumplirán como mínimo la normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas vigente en cada momento.

Artículo 11.13. Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abrirán a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público, siendo una de ella el salón, que representa la estancia principal de la vivienda.

2. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto cocina, baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares.

Artículo 11.14. Viviendas Interiores.

No se permiten.

Artículo 11.15. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de una habitación capa de estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de tres (3) piezas habitables: estancia-comedor-cocina, dormitorio y cuarto de aseo. Su superficie útil no será inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados. Los apartamentos computarán como vivienda.

Artículo 11.16. Altura de los Techos.

1. La altura estructural libre mínima en cada planta, medida desde la cota superior del forjado de suelo hasta la cota inferior del forjado de techo será de doscientos setenta (270) centímetros.

2. La altura mínima libre general entre pavimento y techo acabado será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de doscientos veinte (220) centímetro; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el treinta (30) por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Artículo 11.17. Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 11.18. Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas Plurifamiliares se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

Artículo 11.19. Dotación de Aparcamientos.

3. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción.

4. En edificios de vivienda unifamiliar de nueva construcción se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda.

5. Se exceptúan los edificios de viviendas (plurifamiliar o unifamiliar) cuya parcela tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o estén situados en calles de una anchura menor de cuatro (4) metros.

CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO

CONDICIONES GENERALES DEL USO TERCIARIO

Artículo 11.20. Definición y Usos Pormenorizados.

Es Uso Característico Terciario el que tiene 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.

A los usos Terciarios, y en la medida que le corresponda, les será de aplicación la Ley 6/2001, de 8 de Mayo, de modificación del RDL 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como la Ley 16/2002, de 1 de Julio, de Prevención y control integrados de la contaminación.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Establecimientos Terciarios.

1.1. Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

1.2. Establecimientos comerciales.

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

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

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

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

b) Aparcamientos privados.

c) Servicios para los clientes.

d) Imagen comercial común.

e) Perímetro común delimitado.

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

Grandes superficies minoristas.

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

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

3. A los efectos de la aplicación de Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de Marzo., las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.

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

Superficie útil para la exposición y venta al público.

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

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

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

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de Marzo.

Definiciones.

Se entenderá por:

1. Implantación de grandes superficies minoristas: Proceso que engloba tanto su planificación como su instalación.

2. Localización de grandes superficies minoristas: Determinaciones relativas a su ubicación que pueda establecer el Plan de Establecimientos Comerciales o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

3. Emplazamiento de grandes superficies minoristas: Determinaciones relativas a su ubicación que pueda establecer el planeamiento urbanístico.

4. Instalación de grandes superficies minoristas: Proceso de construcción de las mismas.

5. Espacio comercial: Zona de la trama urbana donde se produce una concentración de comercio minorista que contribuye a la centralidad de la ciudad, compuesto mayoritariamente o exclusivamente por pequeños comercios.

6. Ámbitos aptos: Espacios de naturaleza territorial, identificados en el Plan de Establecimientos Comerciales, que tienen por finalidad servir de referencia al planeamiento urbanístico para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas mediante la calificación de suelo de uso pormenorizado de gran superficie minorista.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

Queda expresamente, a efectos de su pormenorización, prohibida su implantación salvo en las zonas, condiciones y tamaño que este Plan General establezca expresamente. También queda expresamente prohibida su implantación en Suelo No Urbanizable.

LAS GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS son incompatibles con el Uso Industrial.

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

Actividad comercial minorista. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.

1. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

- a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.

- b) La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.

- c) La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

Actividad comercial mayorista. Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.

- b) Empresarios industriales o artesanos para su transformación

1.4. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

1.5. Agrupaciones Terciarias: Conjunto funcionalmente unitario de todos o algunos de los usos pormenorizados de hospedaje, comercio, espectáculos y oficinas.

2. Servicios Terciarios.

2.1. Estaciones de Servicios y Venta de Carburante.

2.2. Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 11.21. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

1. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
2. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

Artículo 11.22. Normativa de Aplicación.

Cumplirán las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la normativa vigente de Protección contra Incendios, y en el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en 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.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE COMERCIO

Artículo 11.23. Dimensiones y Accesos.

1. Se tendrá en cuenta los conceptos recogidos por la Ley de Comercio Interior. No obstante 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, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, ampliándose en función de la superficie y aforo considerado, según resulte de aplicación de las Normas específicas contra incendios.

2. Circulación interior:

2.1. En todos los casos se cumplirán la Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte, de la Junta de Andalucía, o la que en su momento resulte de aplicación.

2.2. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante

rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos. Esta dimensión mínima se ampliará según resulte en función de la superficie y aforo considerado, teniendo en cuenta las exigencias básicas de protección contra incendios y otras de la aplicación del Código Técnico de la Edificación.

2.3. Cuando las Condiciones Particulares de Zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 11.24. Escaleras.

1. Se aplicarán las exigencias básicas de protección contra incendios y otras derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. Con carácter de mínimo el número de escaleras entre dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen los menores recorridos.

2. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en CTE sobre condiciones de Protección contra Incendios, y a lo estipulado en el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en 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.

Artículo 11.25. Ascensores.

1. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una planta, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía

2. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador que cumpla las anteriores condiciones.

Artículo 11.26. Altura Libre de Pisos.

1. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

2. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de Abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplimenten las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha Artículo (Artículo A.2.1º del Anexo I: 2,00 m²/ persona y 10,00 m³/persona).

Artículo 11.27. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo; a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en 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.

Artículo 11.28. Aparcamientos.

1. En la categoría de Comercio hasta 500 m²: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

2. En las categorías de entre 500 a 2.500 m²: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

3. Para los comercios de la categoría de más de 2.500 m² se dispondrá: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de exposición y venta de comercio no alimentario y una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de exposición y venta de comercio alimentario.

4. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 11.29. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los quinientos (500) metros cuadrados en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE OFICINAS

Artículo 11.30. Accesos y Escaleras.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos. Esta dimensión mínima se ampliará según resulte en función de la superficie y aforo considerado, teniendo en cuenta las exigencias básicas de protección contra incendios y otras derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

2. Escaleras: Se aplicarán las exigencias básicas de protección contra incendios y otras derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. En todo caso el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen los menores recorridos.

Artículo 11.31. Ascensores.

1. Con independencia del cumplimiento de las condiciones generales de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 11.32. Altura Libre de Pisos.

1. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo.

2. Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso de oficinas, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admitirán estancias destinadas a uso de oficinas con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 11.33. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en 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.

Artículo 11.34. Aparcamientos.

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

No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el Plan General.

Artículo 11.35. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y VENTA DE CARBURANTE**Artículo 11.36. Condiciones de implantación.**

1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas

Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

2. Para la regulación detallada de las condiciones de establecimiento y localización de las Estaciones de Servicio, el Ayuntamiento observara además de su normativa sectorial vigente correspondiente, lo siguiente:

2.1. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.

2.2. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

2.3. Adecuación al entorno urbano.

2.4. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.

2.5. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de ciento cincuenta (150) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

2.6. Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.

2.7. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

7. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos y está destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE APARCAMIENTO

Artículo 11.37. Dotación de Aparcamiento.

Se entiende como 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. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo. A los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

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.

Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio 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.

En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 11.38. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos Privados.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

1.1. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 11.39. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

2. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.

3. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 11.40. Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos treinta (230) centímetros de anchura y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES; LAS PLAZAS RESERVADAS DE PISCINAS, SERVICIOS HIGIENICOS, VIVIENDAS ACCESIBLES Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES REUNIRAN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVA VIGENTE, EN CUANTO A CARACTERISTICAS Y CUANTIA RESPECTO DE LAS CONDICIONES ACCESIBLES, D.293/2009,O.VIVI.561/2010 YRD. 173/2010. DE FORMA GLOBAL, LA RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA ES DE UNA POR CADA CUARENTA PLAZAS O FRACCION (ART. 29,30,90,103 D.293/2009 Y ART. 35 O.VIV. 561/2010) SALVO RESERVAS MAS RESTRICTIVAS EN FUNCION DE OTROS USOS ESPECIFICOS (ART. 1.2.3. DB – SUA9 DEL RD.173/2010), LAS DIMENSIONES Y LAS CARACTERISTICAS SON LAS ESTABLECIDAS EN LOS ARTÍCULOS SEÑALADOS.

Artículo 11.41. Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Artículo 11.42. Acceso a los Garajes.

1. Lo garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3.00 m) metros de anchura y cuatro (4.00 m.) 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 (2.00 m) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

2.1. En tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

2.2. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración.

2.3. En calles cuyo ancho no permitan el giro normal del vehículo, o menores de 3.50 metros.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro metros y medio (4,50) metros que podrá reducirse puntualmente a cuatro metros (4.00) metros en una longitud no superior a cinco (5.00) metros.

5. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.

6. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.

7. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

8. 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.

9. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

10. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento. RD. 173/2010.

Artículo 11.43. Altura Libre de Garajes.

1. La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220 cms) centímetros, con un mínimo absoluto de doscientos (200 cms) centímetros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

Artículo 11.44. Escaleras en los Garajes.

1. 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. No inferior a ciento veinte (120 cms) centímetros.

Artículo 11.45. Ventilación de Garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.

Artículo 11.46. Otras condiciones.

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.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

Los locales destinados a aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux en toda su superficie.

CAPÍTULO V. USO DOTACIONAL O EQUIPAMIENTO**Artículo 11.47. Definición y Usos Pormenorizados.**

Es Uso Dotacional o Equipamiento 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

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Equipamiento

1.1. Docente: que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.

1.2. Deportivo: que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

2. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- Asistencial, que comprenden de la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

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

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

- Alojamiento/ residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, personas con discapacidad transeúntes, etc. Excluyéndose el uso hotelero.

Artículo 11.48. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo. La máxima edificabilidad será el resultado del producto del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela por la altura máxima señalada en los Planos de Ordenación Detallada, que en el caso de que no estuviera expresamente señalada será de tres (3) plantas de altura.

5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 11.49. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos de Equipamiento y Servicios Públicos, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines de Equipamiento y Servicios Públicos previstos (20% COMO MAXIMO) con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 11.50. Sustitución de Usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto en el Artículo 36.2. Apartado c de la LOUA . Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido 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.

2. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos;

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;

- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso de Equipamiento y Servicios Públicos, salvo el religioso;
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docentes, servicios urbanos o parque o jardín público;
- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos.

Artículo 11.51. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado.

Artículo 11.52. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

5. En las parcelas destinadas a dotacional se podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.

7. En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en el punto anterior.

8. El Ayuntamiento podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Artículo 11.53. Plazas de Aparcamiento.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán, en todo caso, 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:

1.1. 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.

1.2. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

1.3. 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.

CAPÍTULO VI. USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 11.54. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Se incluyen en este capítulo todos los espacios libres que se califiquen ya sea como Sistema general o como dotación complementaria en todo el término municipal.

Comprenden los Parques Urbanos públicos del sistema general de Espacios libres; los jardines, zonas verdes y espacios libres públicos.

2. Asimismo se regula por este uso las zonas de protección del sistema general de comunicaciones, independientemente de la legislación sectorial aplicable. Los espacios libres privados de uso público o restringido cumplirán también estas condiciones generales.

3. El uso de espacio libre no será compatible con cualquier otro de los regulados en estas Normas o que puedan surgir con posterioridad. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos en los espacios libres de nueva creación en suelo urbano y en el caso de reforma de los existentes cuando no supongan la pérdida de los elementos vegetales de interés.

Artículo 11.55. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Jardines.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. 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 presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

No obstante deberá tenerse en cuenta las siguientes reglas:

En Plazas y áreas ajardinadas: Serán áreas de superficie mayor a mil (1.000) metros cuadrados, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento pavimentado y/o terrizo con vegetación, destinadas al ocio y disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

En áreas de juego y recreo: Serán áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Artículo 11.56. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques Urbanos.

1. Con carácter básico deberán garantizarse las adecuadas condiciones de utilización como áreas de estancia de personas, la protección de la vegetación y el arbolado.

Podrá realizarse la instalación de elementos ornamentales, juegos de niños, juegos al aire libre (petanca, bolos...); El mobiliario del espacio libre al igual que la construcción de pérgolas o elementos similares deberá responder a criterios de homogeneidad en el tratamiento y adecuación al entorno.

Los cerramientos de los recintos en todos los casos deberán permitir la visión desde las vías públicas adyacentes y estar también diseñados de acuerdo al conjunto.

En todos los casos deberá restringirse al máximo y ordenarse el tránsito y el aparcamiento de vehículos. Las condiciones de urbanización en jardines y espacios

libres, en especial el tipo de pavimentos responderá a criterios de homogeneidad con el tratamiento del conjunto, durabilidad y facilidad de reposición y limpieza. Deberán cumplirse en todos los casos las condiciones mínimas de acceso para personas con discapacidad.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

2.1. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los quince (15) m² para kioscos-bar ni cinco (5) m² para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

2.2. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

2.3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie total del parque.

2.4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

CAPÍTULO VII. USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

CONDICIONES GENERALES DEL USOS

Artículo 11.57. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, ...etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

2.1 Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones como de estancia y 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.

2.2. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados y afectos a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, depuración, residuos, suministro de carburantes,... etc.

Artículo 11.58. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica en el Plano de Ordenación. 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. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO VIARIO

Artículo 11.59. Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales, en su caso, estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en las áreas residenciales y de espacios libres, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía

Artículo 11.60. Jerarquía de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

1. Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

2. Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos entre extremos urbanos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden y se señalizan en los Planos de Ordenación.

3. Vías secundario: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características.

Artículo 11.61. Régimen.

1. 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 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

2. 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, y a las ordenanzas de circulación que dicte el Ayuntamiento .

Artículo 11.62 . Diseño y Secciones para los instrumentos de desarrollo de este Plan.

1. En los Sectores y/o Unidades de Ejecución así como en Áreas de Reforma Interior sin ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado así como en los Sectores del Urbanizable Sectorizado, los viales señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas son vinculantes de su función, trazado origen y destino, así como en las secciones, pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico y se justifique la mejora de la solución propuesta

3. En lo que respecta a la Red Viaria Principal que cuentan con anchuras pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según los Planos de Ordenación , el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos .

4. En lo que respecta al resto de la Red Secundaria que debe ser fijada por el Plan Parcial:

4.1 Viales locales, con distancia entre alineaciones opuestas mínimas de doce (12) metros, y además con los siguientes requerimientos:

- Aceras y áreas estanciales en viales, CIENTO OCHENTA (180) centímetros de anchura mínima Y EXCEPCIONALMENTE EN LAS ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS, Y EN LAS CONDICIONES PREVISTAS EN LA NORMATIVA AUTONÓMICA, SE PERMITIRÁN ESTRECHAMIENTOS PUNTUALES SIEMPRE QUE LA ANCHURA LIBRE DE PASO RESULTANTE NO SEA INFERIOR A 1,50 METROS. SE TENDRÁ EN CUENTA EL ART. 25.1.a de la O. VIV. 561/2010 PARA EL DISEÑO DE LA ANCHURA DEL ITINERARIO Y MOBILIARIO, EN CONCRETO LAS DIMENSIONES DE ESTE Y LA DISTANCIA MÍNIMA DE 0,40 METROS DEL LÍMITE ENTRE EL BORDILLO Y LA CALZADA.

5.2 Distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:

- Viales sin estacionamiento (por estar previstos en el interior de la parcela) : diez (10) metros de anchura total mínimo.

- Las aceras tendrán una anchura mínima de sección CIENTO OCHENTA (180) centímetros.

- 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.

6. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las Áreas de Reforma Interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, 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 de Urbanización.

Artículo 11.63. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 11.64 . Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

2.1. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

2.2. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

2.3. Acera bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

**SUBSECCIÓN QUINTA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO
INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS****Artículo 11.65 . Desarrollo.**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las Infraestructuras Urbanas Básicas, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias.

La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 11.66 . Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

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

Artículo 11.67 Condiciones generales del uso Infraestructuras Urbanas Básicas.

1. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- 1.1. Abastecimiento de agua
- 1.2. Saneamiento
- 1.3. Energía eléctrica
- 1.4. Alumbrado público
- 1.5. Gas
- 1.6. Telecomunicaciones
- 1.7. Residuos sólidos
- 1.8. Radiocomunicación
- 1.9. Transporte e Infraestructuras básicas.
- 1.10 Otros servicios infraestructurales

2. Condiciones de desarrollo.

2.1. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las Infraestructuras Urbanas Básicas deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.

2.2. 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 como Infraestructuras Urbanas Básicas 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.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso Infraestructuras Urbanas Básicas tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa

sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 11.68 . Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.

1. A lo largo de las conducciones señaladas en el correspondiente plano del Plan General, y a fin de salvaguardar su seguridad:

1.1. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad y conformidad del Ayuntamiento.

1.2. No podrá colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

1.3. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

1.4. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, se estudiará y propondrá para su evaluación por los servicios técnicos municipales una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Se estará a lo dispuesto en las presentes Normas, y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigente en cada momento. CTE.

Artículo 11.69 . Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas.

Se estará a lo dispuesto en las presentes Normas, en las ordenanzas municipales, y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 11.70. 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 el Suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica se verán sometidos a las servidumbres y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

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 Consolidado. 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 los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

7. Todas las líneas aéreas de Alta Tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

8. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000, y en su caso, 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 la Cía. Suministradora, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.

9. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de Infraestructuras Urbanas Básicas, requiriendo la innovación mediante modificación del presente Plan.

Artículo 11.71. Condiciones particulares para el alumbrado público.

Se estará a lo dispuesto en las presentes Normas y en la Ordenanza Municipal.

Artículo 11.72 . Condiciones particulares para la red de gas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 11.73. Condiciones Generales para la red de telecomunicaciones.

La localización de infraestructuras de telefonía móvil deberá alinearse conforme a la normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios que está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio. (a)

Artículo 11.74. Condiciones particulares para las instalaciones de Telecomunicaciones.

1. Obligación de Licencia Municipal para la instalación de Infraestructuras de Comunicación. (c)

La administración responsable de la aprobación del instrumento de planificación urbanística debe tener en cuenta el contenido de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. Según esta, las disposiciones contenidas en el Título I de dicha Ley se aplicarán a las estaciones instalaciones radioeléctricas que reúnan los siguientes requisitos:

- que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
- que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

- Las existentes de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos. I

La supresión de Licencias en relación a las estaciones o infraestructuras radioeléctricas, que serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, afecta a:

- Las Licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente (art. 3.1).

- Las Licencias que autorizan los cambios de titularidad de las actividades comerciales de servicios incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).

- Las Licencias para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto

de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían;

- Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural (ni cambien los usos característicos).
- Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas con protección ambiental histórico-artístico.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.
- Asimismo, hay que señalar que la eliminación de Licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, Licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc...).

2. Emplazamiento Compartido. (d)

El artículo 30.2 de la Ley General de Telecomunicaciones, modificada por el Real Decreto Ley 13/2012, establece que cuando los operadores tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada y no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Además el artículo 30.3 de la citada Ley, indica que el uso compartido se articulará mediante acuerdos entre los operadores interesados. A falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido; se establecerán, previo informe receptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados

Por otra parte, el artículo 30.4 de la citada Ley, establece que cuando se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por último, el artículo 30.5 de la mencionada Ley, establece que las medidas adoptadas de conformidad con el presente artículo deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas. Cuando proceda, estas medidas se aplicarán de forma coordinada con las autoridades locales.

3. Ubicación de Antenas de Televisión y de Radiocomunicaciones (e).

La ubicación y altura a las que deben situarse las antenas receptoras del servicio de televisión está supeditada al lugar donde mejor se obtengan las condiciones de calidad de las señales que deben ser recibidas y que suelen ser lugares despejados o libres de cualquier tipo de obstáculos, esto también puede conseguirse con una altura adecuada. Por lo tanto deben de tenerse en cuenta los factores técnicos así lo permitan. *

Artículo 34. Ley 9/2014 de 9 de mayo, Colaboración entre administraciones públicas en el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

1. La Administración del Estado y las administraciones públicas deberán colaborar a través de los mecanismos previstos en la presente Ley y en el resto del ordenamiento jurídico, a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

3. La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

De esta manera, dicha normativa o instrumentos de planificación no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas. En este sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas contribuirán a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas así como la obtención de un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

4. La normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado.

En el ejercicio de su iniciativa normativa, cuando esta afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, las administraciones públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia.

Los operadores no tendrán obligación de aportar la documentación o información de cualquier naturaleza que ya obre en poder de la Administración. El Ministerio de Industria, Energía y Turismo establecerá, mediante real decreto, la forma en que se facilitará a las administraciones públicas la información que precisen para el ejercicio de sus propias competencias.

5. Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

6. Para la instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

En el Plan de despliegue o instalación, el operador deberá prever los supuestos en los que se van a efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos en los términos indicados en el apartado anterior.

Este plan de despliegue o instalación a presentar por el operador se sujetará al contenido y deberá respetar las condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros.

El plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas se entenderá aprobado si, transcurridos dos meses desde su presentación, la administración pública competente no ha dictado resolución expresa.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente siempre que ello resulte posible.

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la

administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la instalación y, en su caso, la obligación de retirarla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Reglamentariamente se establecerán los elementos de la declaración responsable que tendrán dicho carácter esencial.

7. En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

8. Cuando las administraciones públicas elaboren proyectos que impliquen la variación en la ubicación de una infraestructura o un elemento de la red de transmisión de comunicaciones electrónicas, deberán dar audiencia previa al operador titular de la infraestructura afectada, a fin de que realice las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otra índole respecto a la variación proyectada.

Artículo 35. Ley 9/2014, de 9 de mayo, Mecanismos de colaboración entre el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y las administraciones públicas para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

1. El Ministerio de Industria, Energía y Turismo y las administraciones públicas tienen los deberes de recíproca información y de colaboración y cooperación mutuas en el ejercicio de sus actuaciones de regulación y que puedan afectar a las telecomunicaciones, según lo establecido por el ordenamiento vigente.

Esta colaboración se articulará, entre otros, a través de los mecanismos establecidos en los siguientes apartados, que podrán ser complementados mediante acuerdos de coordinación y cooperación entre el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y las administraciones públicas competentes, garantizando en todo caso un trámite de audiencia para los interesados.

2. Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la presente Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

El Ministerio de Industria, Energía y Turismo emitirá el informe en un plazo máximo de tres meses. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de

26 de noviembre, transcurrido dicho plazo, el informe se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del instrumento de planificación.

A falta de solicitud del preceptivo informe, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.

En el caso de que el informe no sea favorable, los órganos encargados de la tramitación de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística dispondrán de un plazo máximo de un mes, a contar desde la recepción del informe, para remitir al Ministerio de Industria, Energía y Turismo sus alegaciones al informe, motivadas por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial.

El Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a la vista de las alegaciones presentadas, emitirá un nuevo informe en el plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de las alegaciones. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, transcurrido dicho plazo, el informe se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del instrumento de planificación. El informe tiene carácter vinculante, de forma que si el informe vuelve a ser no favorable, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.

3. Mediante orden, el Ministro de Industria, Energía y Turismo podrá establecer la forma en que han de solicitarse los informes a que se refiere el apartado anterior y la información a facilitar por parte del órgano solicitante, en función del tipo de instrumento de planificación territorial o urbanística, pudiendo exigirse a las administraciones públicas competentes su tramitación por vía electrónica.

4. En la medida en que la instalación y despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas constituyen obras de interés general, el conjunto de administraciones públicas tienen la obligación de facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, para lo cual deben dar debido cumplimiento a los deberes de recíproca información y de colaboración y cooperación mutuas en el ejercicio de sus actuaciones y de sus competencias.

En defecto de acuerdo entre las administraciones públicas, cuando quede plenamente justificada la necesidad de redes públicas de comunicaciones electrónicas, y siempre y cuando se cumplan los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas establecidos en el apartado 4 del artículo anterior, el Consejo de Ministros podrá autorizar la ubicación o el itinerario concreto de una infraestructura de red de comunicaciones electrónicas, en cuyo caso la administración pública competente deberá incorporar necesariamente en sus respectivos instrumentos de ordenación las rectificaciones imprescindibles para acomodar sus determinaciones a aquéllas.

5. La tramitación por la administración pública competente de una medida cautelar que impida o paralice o de una resolución que deniegue la instalación de la infraestructura de red que cumpla los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas establecidos en el apartado 4 del artículo anterior, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico, será objeto de previo informe preceptivo del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, que dispone del plazo máximo de un mes para su emisión y que será evacuado tras, en su caso, los intentos que procedan de encontrar una solución negociada con los órganos encargados de la tramitación de la citada medida o resolución.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, transcurrido dicho plazo, el informe se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación de la medida o resolución.

A falta de solicitud del preceptivo informe, así como en el supuesto de que el informe no sea favorable, no se podrá aprobar la medida o resolución.

6. El Ministerio de Industria, Energía y Turismo promoverá con la asociación de entidades locales de ámbito estatal con mayor implantación la elaboración de un modelo tipo de declaración responsable a que se refiere el apartado 6 del artículo anterior.

7. Igualmente, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo aprobará recomendaciones para la elaboración por parte de las administraciones públicas competentes de las normas o instrumentos contemplados en la presente sección, que podrán contener modelos de ordenanzas municipales elaborados conjuntamente con la asociación de entidades locales de ámbito estatal con mayor implantación. En el caso de municipios se podrá reemplazar la solicitud de informe a que se refiere el apartado 2 de este artículo por la presentación al Ministerio de Industria, Energía y Turismo del proyecto de instrumento acompañado de la declaración del Alcalde del municipio acreditando el cumplimiento de dichas recomendaciones.

8. El Ministerio de Industria, Energía y Turismo podrá crear, mediante real decreto, un punto de información único a través del cual los operadores de comunicaciones electrónicas accederán por vía electrónica a toda la información relativa sobre las condiciones y procedimientos aplicables para la instalación y despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados.

Las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales podrán, mediante la suscripción del oportuno convenio de colaboración con el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, adherirse al punto de información único, en cuyo caso, los operadores de comunicaciones electrónicas deberán presentar en formato electrónico a través de dicho punto las declaraciones responsables a que se refiere el apartado 6 del artículo anterior y permisos de toda índole para ocupar dominio público y privado necesario para el despliegue de dichas redes que vayan dirigidas a la respectiva Comunidad Autónoma o Corporación Local.

El punto de información único será gestionado por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y será el encargado de remitir a la Comunidad Autónoma o Corporación Local que se haya adherido a dicho punto todas las declaraciones responsables y solicitudes que para la instalación y despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados les hayan presentado los operadores de comunicaciones electrónicas.

El Ministerio de Industria, Energía y Turismo, las Comunidades Autónomas y la asociación de entidades locales de ámbito estatal con mayor implantación fomentarán el uso de este punto de información único por el conjunto de las administraciones públicas con vistas a reducir cargas y costes administrativos, facilitar la interlocución de los operadores con la administración y simplificar el cumplimiento de los trámites administrativos.

Artículo 11.75 . Plan de Accesibilidad.

Conforme como se indica en la Disposición adicional quinta, de la Ley 1/1999 de 31 de marzo, de Atención a las Personas con discapacidad en Andalucía, los planes de adaptación y supresión de barreras dispuestos en esta Ley serán elaborados por las correspondientes Administraciones Públicas en el plazo máximo de dos años desde su entrada en vigor y realizados en el plazo máximo de diez años. NO OBSTANTE ALCUDIA DE MONTEAGUD TIENE PLAN DE ACCESIBILIDAD REDACTADO POR D. JUAN A.ROMERO MEJIAS. SE DEBERA TENER PRESENTE LA DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA, REGIMEN DE EJECUCION DE LAS ACTUACIONES CONTENIDAS EN PLANES DE ACCESIBILIDAD VIGENTES DEL D.293/2009.

Será de obligado cumplimiento la Orden ViV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las condiciones de accesibilidad del D.293/2009, serán obligatorias a partir del día 1 de enero de 2019, para todas aquellas infraestructuras, espacios libres y viales, edificios

establecimientos o instalaciones existentes ya sean de titularidad pública o privadas que sean susceptibles de ajustes razonables de acuerdo con la disposición final primera.

Artículo 11.76. Integración de las determinaciones establecidas por la legislación sectorial en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte (Decreto 293/2009 de 7 de julio y la Orden VIV.561/2010).

1. ITINERARIOS PEATONALES.

1. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17. (O.VIV/561/2010)

f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

g) La pendiente transversal máxima será del 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

3. Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.

4. En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

5. Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.

6. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

7. La altura de los bordillos (serán rebajados en los vados) será menor o igual a 12.00 cms.

Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

1. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

2. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.

b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.

2. VADOS PARA PASO DE PEATONES.

1. El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.

2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será $\geq 1,80$ m.

3. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 (O.VIV/561/2010) a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

4. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán $\leq 10\%$ o $\leq 8\%$ para tramos de hasta 2,00 m y $\leq 8\%$ o $\leq 6\%$ para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

5. Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo, o igual a la longitud del vado, de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

6. Rebaje con la calzada 0.00 cms.

3. VADO PARA PASO DE VEHÍCULOS.

1. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.

Pendiente longitudinal en tramos $< 3,00$ metros, igual itinerario peatonal o $\leq 8\%$.

Pendiente longitudinal en tramos $\geq 3,00$ metros, $\leq 6\%$.

Pendiente transversal; igual itinerario peatonal o $\leq 2\%$.

4. PASO DE PEATONES.

1. Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso mayor o igual al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.

2. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea $10\% \geq P > 8\%$, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

3. Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.

4. Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

5. ISLETAS.

1. Cuando en el itinerario peatonal del punto de cruce sea necesario atravesar una isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, dicha isleta tendrá una anchura mínima mayor o igual a la del paso de peatones, o $\geq 1,80$ metros, a que corresponde y su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas en el artículo 11(O.VIV/561/2010), incorporando la señalización táctil aludida en el artículo 46. (O.VIV/561/2010)

2. Las isletas podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales

necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 20, y un espacio intermedio, fondo, de una longitud $\geq 1,50$ m o; ≥ 1.20 metros (D.293/2009)

3. Las isletas que por su dimensión no puedan cumplir con lo dispuesto en el punto anterior se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encima del nivel de la calzada, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un bordillo rebajado con una pendiente no superior al 12%. En todo caso su longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,50 m.

4.-Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,40 m de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

5.-Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,60 m de fondo

6. ESCALERAS.

1. Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible, deberán ubicarse colindantes o próximas a ésta.

2. Los tramos de las escaleras cumplirán las siguientes especificaciones:

a) Tendrán 3 escalones como mínimo y 12 como máximo.

b) La anchura mínima libre de paso será de 1,20 m.

c) Su directriz será preferiblemente recta. (Si su directriz es curva Radio $\geq 50,00$ metros).

3. Los escalones tendrán las siguientes características:

a) Una huella mínima de 30 cm y una contrahuella máxima de 16 cm. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación siguiente: $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$.

b) No se admitirán sin pieza de contrahuella o con discontinuidades en la huella.

c) En una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos ellos serán iguales.

d) El ángulo formado por la huella y la contrahuella será mayor o igual a 75° y menor o igual a 90° .

e) No se admitirá bocel.

f) Cada escalón se señalará en toda su longitud con una banda de 5 cm de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.

4. Los rellanos situados entre tramos de una escalera tendrán el mismo ancho que ésta, y una profundidad mínima de 1,20 m.

5. El pavimento reunirá las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11. (O.VIV/561/2010)

6. Ancho de Mestas \geq Ancho de la Escalera.

7. Fondo de Mesetas ≥ 1.20 metros

8. Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera ≥ 1.50 metros.

9. Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o partidas ≥ 1.20 metros.

10. Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de escalera. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocarán barandillas de protección. Los pasamanos y barandillas cumplirán con los parámetros de diseño y colocación definidos en el artículo 30. (O.VIV/561/2010)

11. Se señalarán los extremos de la escalera mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha; Anchura = Anchura de la Escalera; Longitud = 1.20 metros (0,60 metros (D.293/2009))

2. Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, con las siguientes características:

1.-Tendrán una altura mínima de 0,90 m, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

2. Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm y 5 cm de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.

b) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m, y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

7. RAMPAS.

1. En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm y que cumplan con las siguientes características:

a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m (\geq 1.50 metros (D.293/2009))

y una longitud máxima de 10 m. (\leq 9.00 metros (D.293/2009))

b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud. (Tramos de longitud $>$ 6 metros; pendiente \leq 6.00 % (D.293/2009))

(La pendiente longitudinal en la O.VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y el D.293/2009 en proyección horizontal)

c) La pendiente transversal máxima será del 2%.

d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 m cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.

Franja señalizadora pavimento táctil direccional; anchura igual al ancho de la Rampa; longitud igual a 1,20 metros (igual a 0,60 metros D.293/2009)

2. Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, con las siguientes características:

a) Tendrán una altura mínima de 0,90 m, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

3. Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm y 5 cm de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.

b) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m, y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de escalera. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocarán barandillas de protección. Los pasamanos y barandillas cumplirán con los parámetros de diseño y colocación definidos en el artículo 30. (O.VIV/561/2010)

4. En rampas de ancho ≥ 4.00 metros se dispondrán barandillas centrales con doble pasamanos.

8. OBRAS E INTERVENICIONES VIA PÚBLICA.

1. Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m y separación ≥ 0.50 metros a la zona a señalar.

2. Dispondrán de una señalización luminosa de advertencia de destellos anaranjados o rojizos al inicio y final del vallado y cada 50 m o fracción. Los contenedores de obras dispondrán de una franja pintura reflectante contorno superior ≥ 0.10 metros.

3. Los andamios y vallas dispondrán de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectada por las personas con discapacidad visual y un pasamano continuo instalado a 0,90 m de altura. Anchura libre de Obstáculos ≥ 1.80 metros (≥ 0.90 metros (D.293/2009)) y una Altura Libre de Obstáculos ≥ 2.20 metros.

4. En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.

9. ZONA DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los siguientes requisitos:

a). Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud \times 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

b). Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud \times 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

10. PARQUES JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

1. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

2. En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado. La altura libre de obstáculos será ≥ 2.20 metros y la altura de Mapas, planos, maquetas táctiles en zona principal de acceso será de 0.90 metros a 1,20 metros.

3. Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco.

4. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.

b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.

e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

11. SECTORES DE JUEGO.

Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.

1. Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:

a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m, como mínimo.

b) Estarán a una altura de 0,85 m como máximo.

c) Tendrán un espacio libre inferior de 70 × 80 × 50 cm (altura × anchura × fondo), como mínimo.

2. Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible

12. MOBILIARIO URBANO.

1. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

2. Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

3. Altura de Información Básica de 1.45 a 1.75 m.

4. Los kioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal que ofrezcan mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 0,80 m de ancho que contará con una altura entre 0,70 m y 0,75 m, y un espacio libre inferior al plano de trabajo que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas.

Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en el artículo 41

Altura información básica ≥ 1.45 m y ≤ 1.75 m

5. Los semáforos que puedan ser activados por pulsadores dispondrán siempre de una señal acústica de cruce, debiendo ser éstos fácilmente localizables y utilizables por todas las personas, y cumpliendo las siguientes características:

a) El pulsador se ubicará a una distancia no superior a 1,50 m del límite externo del paso de peatones, evitando cualquier obstáculo que dificulte la aproximación o limite su accesibilidad. Se situará a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m, tendrá un diámetro mínimo de 4 cm y emitirá un tono o mensaje de voz de confirmación al ser utilizado. Se acompañará de icono e información textual para facilitar su reconocimiento y uso.

6. Las máquinas expendedoras, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

El diseño del elemento deberá permitir la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,70 m y 1,20 m.

La ubicación de estos elementos permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables se colocaran a una altura ≥ 1.00 m y ≤ 1.40 m.

Inclinación de la pantalla entre 15 y 30 °.

Repisa de Teléfonos públicos ≤ 0.80 m (D.293/2009)).

7. Papeleras y buzones:

Altura boca de la Papelera de 0.70m a 0.90 m.

Altura de la boca del buzón de 0.70 a 1.20 m (D.293/2009)).

8. El diseño y ubicación de las fuentes bebederas de agua potable responderán a los siguientes criterios:

a) Disponer de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 0,80 m y 0,90 m. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil manejo.

b) Contar con un área de utilización en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

Anchura franja Pavimento circundante ≥ 0.50 m (D.293/2009)).

8. Cabinas de aseo público accesibles.

No existen.

9. Bancos Accesibles.

1. Bancos accesibles:

a) Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m y una altura comprendida entre 0,40 m y 0,45 m.

b) Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m y reposabrazos en ambos extremos.

c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

2. La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

10. Bolardos. (1)

Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m, un ancho o diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas.

Separación entre bolardos ≥ 1.20 m. (D.293/2009))

(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.

11. Paradas y marquesinas de espera del transporte público.

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Altura Información Básica . De 1,45m a 1,75 m. (D.293/2009)).

Altura libre bajo marquesina ≥ 2.20 m. (D.293/2009)).

12. Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos.

1. Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:

a) En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.

b) En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.

CAPÍTULO VIII. USO INDUSTRIAL**CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL****Artículo 11.77. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Es uso de Actividades Productivas el que tiene 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.

A los usos de Actividades Productivas les será especialmente de aplicación la Ley 6/2001, de 8 de Mayo, de modificación del RDL 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como la Ley 16/2002, de 1 de Julio, de Prevención y control integrados de la contaminación.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

Uso Gran Industria: Se entiende por Uso de Gran Industria a aquel uso de la edificación destinado a la explotación eminentemente industrial, o destinado al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, e incluso el envasado, transporte, almacenaje y distribución de dichos productos. Dicho uso puede estar soportado por un sólo inmueble o por un conjunto de inmuebles implantados sobre una misma parcela.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de Gran Industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la Gran Industria, y la superficie útil de los mismos no supere un veinticinco por ciento (25%) de la superficie útil total de la instalación. También se admite incluida dentro de dicho porcentaje la disposición de una vivienda de guarda de la industria, cuya superficie útil no excederá de cien (100) m².

Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el Uso pormenorizado Gran Industria, conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el presente Plan General.

Uso Pequeña y Mediana Industria: El Uso de Pequeña y Mediana Industria sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el Plan General.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un veinticinco por ciento (25%) de la superficie útil total de la instalación.

Uso Almacén: Se entiende por uso no exclusivo de Almacén al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Uso Pequeño Taller: Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado, conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales y calificaciones del presente Plan General.

En caso de implantarse como uso complementario a otro distinto del industrial (Residencial, Terciario o Equipamiento) la superficie máxima de estas instalaciones se limita a un máximo de doscientos cincuenta (250) m² útiles. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Uso Taller Artesanal: Dentro de este uso se incluyen los locales destinados a Talleres Artesanales correspondientes a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo inmueble.

Uso Agroindustrial: Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el Plan General.

Se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un veinticinco por ciento (25%) de la superficie útil total de la instalación.

Artículo 11.78. Actividades industriales incompatibles

En Suelos Urbanos y Urbanizables de Uso Característico distinto al de Industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

Actividades incluidas la Ley 7/2007 Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; se exceptúan las incluidas (Infraestructuras de transporte colectivo de pasajeros, modificado por la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía) y 31 (Grandes establecimientos comerciales, modificado por la Ley 7/2002, de 16 de Diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía)

Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de Febrero.

Para la efectiva implantación de cualquiera de los Usos Pormenorizados del Uso Característico de Industrial, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

Garantizar el cumplimiento de las Artículos de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Artículos de prevención de Actividades Específicas, etc.).

Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los Usos Pormenorizados del Uso Característico Industrial 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.E.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, o Norma que lo sustituya.

Artículo 11.79. Aplicación.

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

1.1. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

1.2. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

1.3. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen debiendo adaptarse en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan General.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General,

ni ampliar los límites 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 11.80. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad productiva, 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.

Artículo 11.81. Circulación Interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la Normativa sectorial aplicable. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones y regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios, y como mínimo una anchura no menor que ciento veinte (120) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento treinta y cinco (135) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento cincuenta (150) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 11.82. Dotación de Aseos.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos de actividades productivas, salvo los talleres domésticos, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) m².

No obstante, en los pequeños talleres, talleres artesanales y en los usos mediana y pequeña industria y de almacén no se exigirá la disposición aseos separados por sexos, a menos que de la aplicación del epígrafe anterior resulte más de un inodoro/lavabo/ducha. La ducha será exigible cuando ello se derive del carácter de la actividad.

Artículo 11.83. Dotación de Aparcamientos.

1. Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el treinta por ciento (30%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 11.84. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

CAPÍTULO IX. USO TURÍSTICO

Artículo 11.85. Normativa Sectorial.

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 en la materia establecidas en la Ley 13/2001 de 23 de Diciembre de Turismo de Andalucía y/o sus modificaciones, en su caso.

Artículo 11.86. Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial referenciada en el artículo anterior.

Artículo 11.87. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones. Dichos ascensores deberán cumplir y justificar el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía

Artículo 11.88. Aseos.

Todos los ocales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 11.89. Aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 11.90. Suministro de agua potable.

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de 3 días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a 100 litros por plaza y día.

Artículo 11.91. Usos de carácter privado.

Los usos globales dotacional o equipamiento comunitario, transportes, comunicaciones o infraestructuras básicas, y aparcamiento, en caso de ser privados, a los efectos del artículo 17.1 de la LOUA, se equiparán al uso terciario.

TÍTULO 12**NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 12.1. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable, también se aplicaran a los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el presente Plan General.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

3. En todas las edificaciones y Proyectos Técnicos se deberá cumplir y justificar el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía. Deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 6. El contenido mínimo de los distintos documentos será el que establece el CAPÍTULO III . Proyectos y documentación técnica del título preliminar según el alcance y contenido exigible en cada caso.

Artículo 12.2. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- 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 , el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

- Obras de Consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto la consolidación, 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 cambio por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

- 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.

- 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.

1.2. 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:

- Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio,

como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

- **Reforma parcial:** Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

- **Reforma general:** Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

1.4. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- **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.

- **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.

- **Obras de ampliación:** son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

- **Obras de nueva planta:** son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la superficie existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones.

Artículo 12.3. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), excepcionándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 12.4. 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.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- 2.1. Condiciones de parcela.
- 2.2. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- 2.3. Condiciones de calidad e higiene.
- 2.4. Condiciones de dotaciones y servicios.
- 2.5. Condiciones de seguridad.
- 2.6. Condiciones ambientales.
- 2.7. Condiciones de estética.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad se regularán por Ordenanzas Municipales específicas.

4. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones relativas a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

5. Además todas las construcciones cumplirán las condiciones de la legislación general vigente que regulen las mismas, en especial la Ley de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico. Así como el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 12.5. Definición.

Las condiciones de la parcela son las exigencias 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 12.6. Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 12.7. 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:

1. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
2. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
3. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que 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.

4. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

5. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 2.11, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 12.8. Parcela Mínima.

1. La parcela mínima es la establecida en las Ordenanzas Particulares de cada zona, de acuerdo con las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para una determinada zona por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínima conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, 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 instrumento de planeamiento, 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 12.9. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en la que existiera edificación sólo podrá realizarse cuando éstas cumplan, en la parcela resultante en la que se ubique, las condiciones de ocupación, edificabilidad y retranqueos mínimos establecidos en las Ordenanzas Particulares de la zona que le sean de aplicación.

Artículo 12.10. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas la legislación urbanística y en su virtud por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 12.11. Definición e Identificación de las Parcelas.

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 12.12. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

1.1. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

1.2. Condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

- Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

1.3. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que se establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

1.4. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

1.5. Además de las condiciones descritas anteriormente, se deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 12.13. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

2.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

2.2. Condiciones de calidad e higiene.

2.3. Condiciones de dotaciones y servicios.

2.4. Condiciones de seguridad.

2.5. Condiciones ambientales.

2.6. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable y , en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

SECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN Y APLICACIÓN**Artículo 12.14. Definición.**

1. 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 cada zona.

Artículo 12.15. Aplicación.

1. Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA**Artículo 12.16. Alineación Exterior.**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 12.17. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 12.18. Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 12.19. 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 12.20. Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones

de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de 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.

Artículo 12.21. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

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

2.2. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

2.3. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 12.22. Rasantes, Cota Natural del Terreno.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

4. Se consideran rasantes oficiales las señaladas en los planos de ordenación en suelo urbano o en los planos correspondientes de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que se convaliden por este Plan General. Quedarán definidas por los perfiles longitudinales de la red viaria o espacio libre existente o los procedentes de las obras de urbanización que ejecuten el planeamiento de desarrollo.

5. La rasante oficial determina la cota cero en la medición de las alturas de la edificación. No podrá ser modificada sin la tramitación previa de Estudio de detalle en suelo urbano, y en caso de dudas en las actuales podrá solicitarse su definición al Ayuntamiento.

6. En el caso de construcción de sótanos la rasante de la planta baja no será superior a quince (15) centímetros. de la rasante oficial y para ser considerado como semisótano no sobrepasará ciento cincuenta (150) centímetros dicha rasante.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 12.23. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de

referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Artículo 12.24. Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

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 patios vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 12.25. Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 12.26. Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Artículo 12.27. Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las Normas Particulares de Zona, se podrá realizar una 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, piscinas o análogos, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación a los edificios principales. Su altura no podrá exceder de una planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 12.28. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie.

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 parámetros 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 parámetros 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) (metros cuadrados de techo) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s) (metros cuadrados de suelo).

Artículo 12.29. Cómputo de la Superficie Edificada.

1. Salvo indicación expresa en la Ordenanzas Particulares de zona quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

a. Todas las plantas transitables o habitables del edificio con independencia del uso al que se destinen y de su posición.

b. Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- Espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres (3) o más lados, computarán al cien (100) por cien.

- Espacios cubiertos por forjados y cerrados lateralmente por menos de tres (3) lados computarán al cincuenta (50) por ciento.

c. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubiertas y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

2. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

a. Los sótanos y semisótanos.

b. Los patios interiores aunque estén cubiertos con elementos ligeros desmontables que cumplan las condiciones fijadas en el artículo referido a cubrición de patios.

c. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remates de cubierta siempre que sean abiertos o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.

d. Las edificaciones o las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de ciento cuarenta (140) centímetros.

Artículo 12.30. Coeficiente de Edificabilidad.

1. 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 QUINTA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 12.31. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 12.32. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos y las construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura máxima.

2. A cada altura, en número máximo de plantas le corresponde, con carácter general, una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta y que podrá limitarse en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

Número de plantas	Mínimo	Máximo
1	3,00	4,00
2	6,50	7,50
3	9,50	10,50

3. Las dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 12.33. Consideración de la Condición de Altura.

1. En los casos en que se señalase 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 entiende que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana, caso de cubrir medianeras.

Artículo 12.34. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

1. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b. Los petos de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) 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 doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de cuarenta y cinco (45) grados.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones. Éstos no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura, medida hasta la cornisa del elemento construido. Su superficie total no podrá superar el veinte (20) por ciento de ocupación en planta de la superficie construida de la planta de mayor ocupación y se retranquearán un mínimo de tres (3) metros de fachada. Los cuerpos de obra se tratarán siempre como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos.

g. Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse en el diseño de la edificación.

h. Las permitidas por las ordenanzas particulares de cada zona.

2. Cuando la Ordenanza Particular de zona permita la existencia de planta ático, por encima de la altura máxima, podrán situarse los elementos indicados anteriormente con la limitación de no sobrepasar una altura, medida sobre la cara superior del forjado de techo de ático, de ciento cincuenta (150) centímetros y no ocupar una superficie superior a quince (15) metros cuadrados.

Artículo 12.35. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

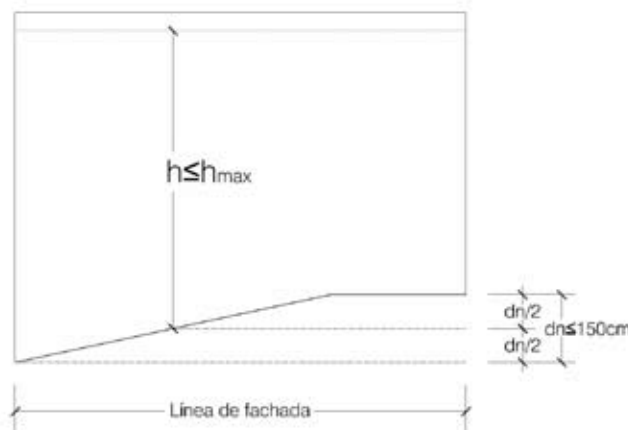
1. Criterios generales.

a. La medición de la altura de la edificación (h) se determinará, en todos los casos, desde el punto intersección de la fachada con la rasante de la acera o de la cota natural del terreno (punto de origen) hasta la cara inferior del forjado de la última planta. Dicha altura deberá ser igual o inferior a la altura máxima permitida (h_{max}).



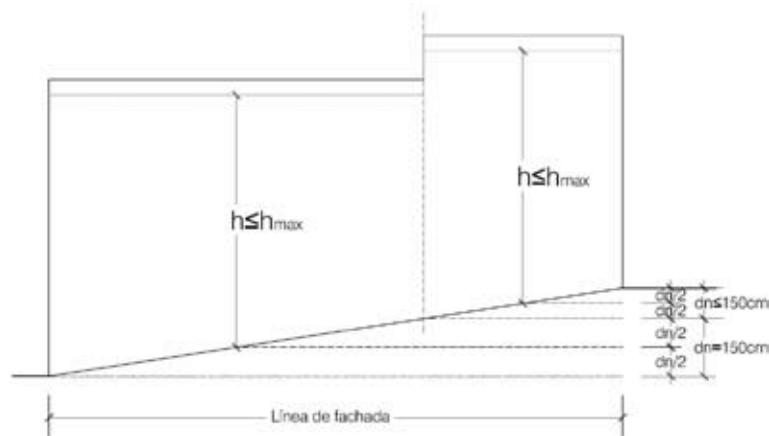
b. Calles en pendiente.

- Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada de la edificación, es tal que la diferencia de niveles (dn) entre los extremos de la misma es igual o menor a ciento cincuenta (150) centímetros, el punto de origen para la medición de la altura de la edificación (h) se tomará en el punto de fachada coincidente con la media de la diferencia de niveles ($dn/2$).



- Si por el contrario, la diferencia de niveles (dn) 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.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura de la edificación se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

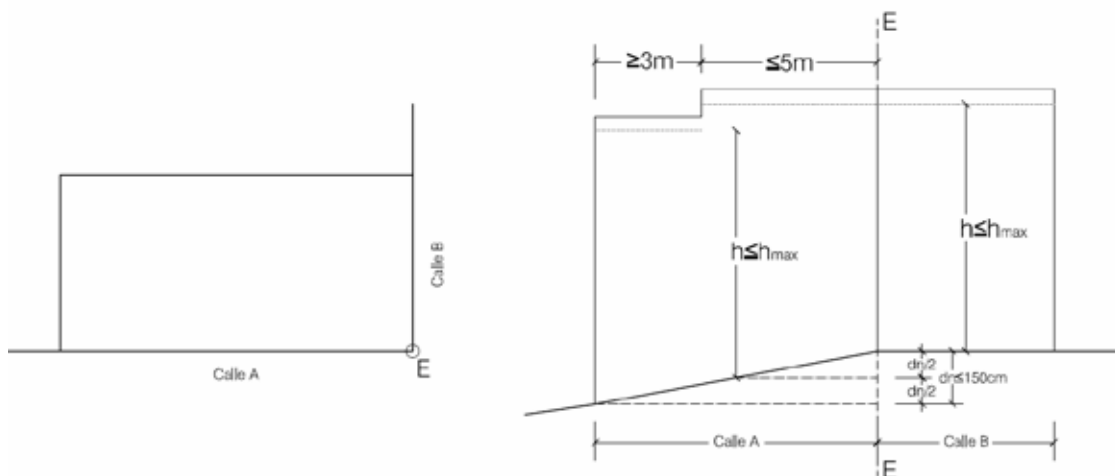


2. Casos particulares.

a. Edificaciones con frente a dos calles formando esquina o chaflán.

La edificación deberá respetar la altura máxima permitida en cada una de las calles a las que de fachada, de acuerdo con los criterios generales.

En caso de edificaciones con diferente altura de edificación respecto a las calles a las que de fachada, la altura mayor podrá volver respecto de la altura menor hasta un máximo de cinco (5) metros, siempre y cuando se separe un mínimo de tres (3) metros respecto a la edificación colindante.



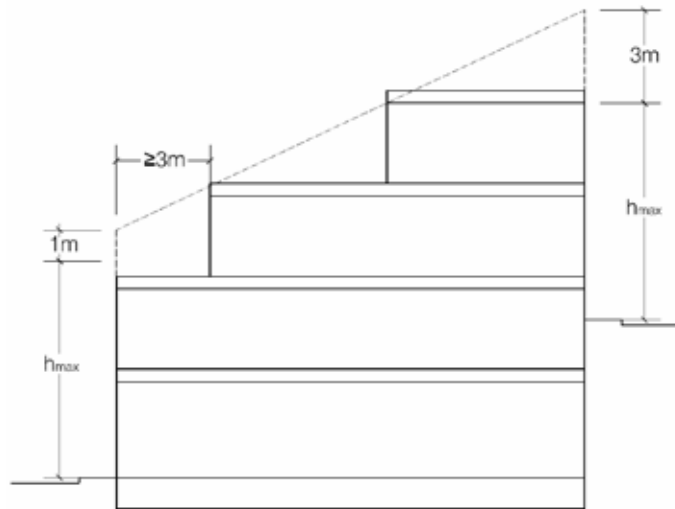
b. Edificaciones en solares o manzanas con fachadas opuestas a calles con distintas rasantes.

La altura de la edificación deberá respetar la altura máxima permitida en cada una de las calles a las que de fachada, de acuerdo con los criterios generales.

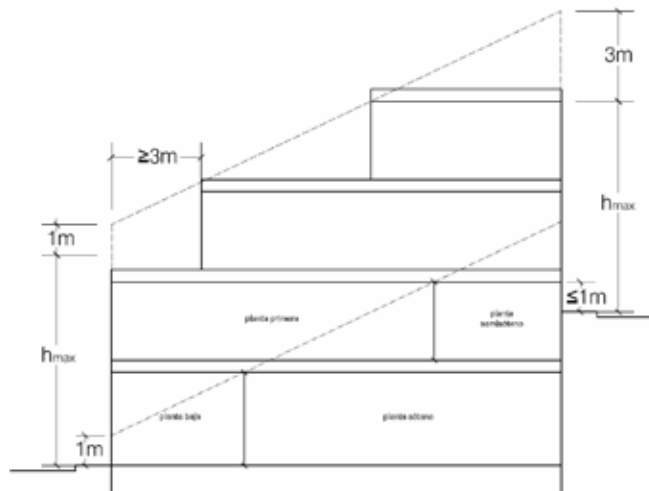
La altura de la edificación se escalonará de modo que la cara inferior del último forjado no supere, en ningún punto, el límite definido por un plano teórico envolvente que pasa por la altura máxima permitida más un (1) metro en la calle más baja y, en la calle más alta por la altura máxima permitida más tres (3) metros.

Las fachadas que deban quedar retranqueadas, deberán hacerlo un mínimo de tres (3) metros respecto de la fachada inferior.

Este criterio es de aplicación también a los solares que se encuentren en manzanas limitadas por calles a distinta altura, aunque dichos solares no den fachada a ambas calles.



A fin de determinar la planta de la que se trata respecto a cada una de las calles consideradas con distinta rasante, se trazará un plano paralelo al plano teórico envolvente definido anteriormente a una altura de un (1) metro desde la acera o de la cota natural de terreno de la calle más baja. El punto de intersección entre este plano y la cara inferior del forjado determinará el cambio de denominación de planta respecto a cada una de las calles.



Artículo 12.36. 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:
 - Sótano. Es la totalidad o parte de una planta cuya cara inferior del forjado se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante de la acera o de la cota natural del terreno.
 - Planta semisótano. Es la totalidad o parte de una planta cuya cara inferior del forjado se encuentra a una altura máxima de un (1) metro respecto a la acera o de la cota natural del terreno, medido desde el punto de origen para la medición de la altura de la edificación.
 - Planta baja. Es aquella planta cuya cara inferior de forjado de techo esté situada a más de un (1) metro respecto a la acera o de la cota natural del terreno, medido desde el punto de origen para la medición de la edificación.

- Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
- Planta piso. Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Planta ático. Es aquella planta situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, encontrándose su línea de fachada retranqueada de los planos de fachada del edificio tres (3) metros como mínimo.

Artículo 12.37. Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 12.38. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Artículo 12.39. Entreplantas.

No se permiten.

Artículo 12.40. Planta Baja.

La altura exterior máxima de la planta baja, medida desde la acera o de la cota natural del terreno hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta, será de cuatro (4) metros salvo los usos públicos o colectivos que, justificadamente, necesiten alturas mayores.

Artículo 12.41. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos sesenta (260 cms) centímetros.

Artículo 12.42. Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. Éstos tendrán la misma altura mínima que las plantas de piso y se retranquearán un mínimo de tres (3) metros de las fachadas.
2. Las plantas bajo cubierta sólo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona y, si son habitables, deberán tener en el cincuenta (50) por ciento de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE**Artículo 12.43. Definición y Aplicación.**

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, la salubridad y confort en la utilización por las personas.
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, 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.

Artículo 12.44. Calidad de las Construcciones .

1. Las construcciones resolverán en sus soluciones de Proyecto y su ejecución la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 12.45. Aislamiento térmico.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial. El Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial, podrá establecer condiciones adicionales de eficiencia energética de los edificios en el municipio.

Artículo 12.46. Aislamiento acústico.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente, o las adicionales para evitar emisiones de ruidos superiores a las establecidas por el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

2. El Ayuntamiento podrá mediante Ordenanza Especial de Ruidos regular las condiciones acústicas de los edificios y actividades en el municipio. En tanto no se promulgue dicha Ordenanza todos los Proyectos de edificación y apertura de actividades, justificarán el cumplimiento de los límites de emisión e inmisión del Anexo III del citado Decreto 74/1996.

Artículo 12.47. Pieza habitable.

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. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Dar sobre una vía o espacio libre público
- b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 12.48. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos y semisótanos piezas habitables.

Artículo 12.49. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables sin la superficie practicable de apartados anteriores, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, deberá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.

5. Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos a previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 12.50. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.

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:

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
- 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.

2.1. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

2.2. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

2.3. 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 12.51. Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo para en su caso los patios de manzana.

Artículo 12.52. Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otro criterio, la altura de los paramentos que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluidos antepechos o torreón de escalera si la hubiera.

Artículo 12.53. Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios de parcela se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

2.1. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de trescientos (300) centímetros de lado.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

3.1. 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, medido en la forma citada en el artículo relativo a la medición de la altura de los patios. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

TIPO DE PATIO	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	H	7,00
Patios de luces	H/3	3,00
Patios de Ventilación	H/5	2,00

3.2. Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados, no siendo las luces rectas nunca inferiores a cinco (5) metros.

3.3. 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 anterior cuadro. 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.

3.4. 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, siempre que sea en el casco tradicional y no pueda cumplir con la normativa general de aplicación.

Artículo 12.54. Dimensión de los Patios Abiertos.

1. La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de tres (3) 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 12.55. Patios Ingleses.

1. No se permiten los patios Ingleses.

Artículo 12.56. Cota de Pavimento.

1 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 habrán huecos de luces o ventilación.

Artículo 12.57. Acceso a Patio.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana o patios vivideros deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3,00 m.) 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 12.58. Construcciones en los Patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El Instrumento de 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.

Artículo 12.59. Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernario traslúcidos y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de

cualquier tipo de cierre, entre los 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 12.60. Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 12.61. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 12.62. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los 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.

Artículo 12.63. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para 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, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial. 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 su suministro.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad en el servicio; cuando exista discontinuidad en el abastecimiento se garantizara por medido de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 mca. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a si misma y en los encuentros con otros elementos constructivos

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 12.64. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos.

Se cumplirá en todo momento las Ordenanzas Municipales para la Limpieza de la Red Viaria y la Retirada de Residuos Sólidos Urbanos. Dotando al edificio de las instalaciones necesarias para la correcta evacuación de los Residuos y conforme a la Normativa correspondiente y a la referida Ordenanza Municipal.

Artículo 12.65. Dotación de servicio de saneamiento.

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

3. Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas por la reglamentación supramunicipal aplicable.

4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

5. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela, si por el tratamiento superficial del espacio libre es viable.

Artículo 12.66. Dotación de 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 12.67. Evacuación de humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos se realizarán a través de chimeneas prohibiéndose la evacuación de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo conducto de chimenea o tubo estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

2. La evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas.

3. Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocina de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación con salida en cubierta de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en

planta baja y un conducto ventilada para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

Artículo 12.68. Energías Alternativas.

Se considera obligatorio que los edificios prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 12.69. Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

1. Todos los edificios cumplirán las disposiciones establecidas y deberán alinearse conforme a la normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio. (a)

Artículo 12.70. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados líquidos del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. Las características de los depósitos de combustibles quedarán definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 12.71 Servicios Postales.

1. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable.

SECCIÓN OCTAVA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 12.72. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos. Se incluyen en este capítulo todas las exigencias básicas relativas a la Seguridad estructural, Seguridad en caso de incendio y Seguridad de utilización exigidas por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 12.73. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 12.74. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros.. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

Artículo 12.75. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Artículo 12.76. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas de mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para PERSONAS CON DISCAPACIDAD, señalamiento de peldaños en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 12.77. Puerta de Acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el CTE y el Decreto 293/ 2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

Artículo 12.78. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

1. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.

2. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.

3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

4. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 12.79. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la normativa de protección contra incendios CTE.

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios.

La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2.10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2.00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldaño.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán a menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

Artículo 12.80. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan con un mínimo de ciento veinte (120) centímetros, con una pendiente no superior al seis por ciento (6%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los setenta (70) centímetros.

Artículo 12.81. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía así como el R.D. 173/2010.

Artículo 12.82. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen las Exigencias Básicas de Seguridad en caso de incendio –SI– del Código Técnico, así como las que estuvieran vigentes en esta materia y que fueran de aplicación.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 12.83. Prevención contra el Rayo.

1. Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 12.84. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros; SALVO QUE SEA DE APLICACIÓN POR EL USO QUE IMPONGA CONDICIONES MAS RESTRICTIVAS, EN CUYO CASO SERIA QUE NO TENGAN ABERTURAS QUE PUEDAN SER ATRAVESADAS POR UNA ESFERA DE 10 CMS DE DIAMETRO.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 12.85. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 12.86. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se 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 12.87. Compatibilidad de Actividades.

1. En cualquiera de los ámbitos de las Zonas definidas en esta Normas y en especial en las que el uso básico sea el residencial, sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y que dispongan de las medidas de corrección de prevención necesarias

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

2.1. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

2.2. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

2.3. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

2.4. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

2.5. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

2.6. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ESTÉTICA**Artículo 12.88. Definición.**

1. 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 12.89. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 12.90. Armonización de las Construcciones con su Entorno.

1. 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 diesen frente y otros aspectos desde los lugares que permitiesen su vista.

Artículo 12.91. Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las nuevas construcciones y edificaciones así como las alteraciones de ellas o las existentes deberán adecuarse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En

las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio existente.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 12.92. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida seriedad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 12.93. Tratamiento de las Plantas Bajas.

1. 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 con él.

2. Las fachadas de los locales en planta baja deberán ejecutarse con el resto de la edificación y su acabado comprenderá como mínimo:

a. Las partes macizas se ejecutarán completamente, al mismo nivel de acabados que el resto de la edificación.

b. Los huecos, si no se ejecutaran los escaparates, quedarán cubiertos por cierres metálicos enrollables totalmente opacos.

Artículo 12.94. Materiales de Fachada.

1 La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto.

Artículo 12.95. Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terraza el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario y tomas las medidas disciplinarias oportunas.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

Artículo 12.96. Instalaciones en la Fachada.

Se considera obligatorio que los edificios prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 12.97. Fachadas Ciegas.

1. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán, en la medida de lo posible, las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 12.98. Cuerpos Salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de las edificaciones habitadas 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. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos siempre que no vuelen más del diez por ciento (10%) de la latitud de la calle o patio, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada.

3. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 12.99. Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

2.1. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

2.2. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

2.3. 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 rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 12.100. 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 12.101. Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15. CMS.) 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 12.102. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan merecedores 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 12.103. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2.00 m.) y tres (3.00 m.) Metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

3.1. Con elementos ciegos de cincuenta (50) 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 (200.CMS.) centímetros.

3.2. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 12.104. Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. La tala de árboles quedara sometida a la preceptiva licencia municipal.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva 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.

4. 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 aspecto.

5. 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 CMS.) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 12.105. Consideración del entorno.

1. Las edificaciones deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto al mar y los espacios libres, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Artículo 12.106. Urbanización y ajardinamiento de la superficie libre de edificación.

1. La superficie libre de edificación de las parcelas deberá ajardinarse y arbolarse, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su extensión, debiendo recogerse en el Proyecto de que se trate.

2. Los proyectos de edificación deberán contemplar la urbanización y ajardinamiento de la superficie libre de edificación, pudiendo la Administración Urbanística Municipal denegar la concesión de la licencia de edificación, por considerar insuficiente o insatisfactorio el tratamiento previsto.

TÍTULO 13

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja. Deberán ser completadas por las Ordenanzas Municipales de Urbanización específicas previstas en el artículo 24 de la LOUA, para completar la ordenación urbanística establecida en este Plan General.

2. En todos los Proyectos de Urbanización se deberá cumplir y justificar el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía. Los instrumentos de Planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización,

deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 6. El contenido mínimo de los distintos documentos será el que establece el CAPITULO III. Proyectos y documentación técnica del título preliminar según el alcance y contenido exigible en cada caso.

CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 13.2. Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de ejecución de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición del contenido técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización definidos en el artículo 113.1 de la LOUA.(definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una Unidad de Ejecución.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 13.3. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

2. El contenido Técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización son, según los artículos 98 y 113 de la LOUA :

2.1. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

2.2. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales) acometidas sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

2.3. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.

2.4. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios y medidas complementarias de accesibilidad.

2.5. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público.

2.6. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de telefonía y telecomunicaciones.

2.7. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el amueblamiento, de parques y jardines y vías públicas.

3. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad, debiendo acreditarse que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 13.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

Artículo 13.5. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

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

1.2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

1.3. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea del planeamiento que se ejecuta, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.

1.4. Mediciones.

1.5. Cuadros de Precios.

1.6. Presupuesto.

1.7. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas- administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación. Se incluirán también las determinaciones ambientales de protección, corrección, control, y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto

Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado suficiente para garantizar su efectividad.

1.8. Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

1.9. Los Proyectos de Urbanización deberán contener un PLAN DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJISTICO que abarcara entre otros los siguientes aspectos.

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias como:

- Instalaciones Auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y Vías abiertas para la obra
- Carreteras públicas utilizadas para la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firma de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características técnicas del terreno.

El plan de restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del ACTA PROVISIONAL de recepción de obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedara en el Ayuntamiento a disposición del Órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

2. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Gerencia Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado primero de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

4. En la ejecución de los Proyectos de Obras Ordinarias y Extraordinarias las obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado será de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas y Recomendaciones sobre diseño del viario.

Artículo 13.6. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento.

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía

3. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

Artículo 13.7. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

2.1. En metálico.

2.2. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

2.3. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

2.4. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

2.5. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por el Ayuntamiento mediante resolución motivada. En tales situaciones el promotor deberá constituir como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre del Ayuntamiento.

Artículo 13.8. Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia de persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción de las obras se realizará conforme al artículo 154 de la LOUA, previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por el Ayuntamiento sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

CAPÍTULO III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS**Artículo 13.9. Condiciones de Diseño del Viario.**

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan General es vinculante en los sistemas generales de comunicaciones y en suelo urbano en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes básicas. En suelo urbanizable tienen también carácter vinculante, para su definición en el planeamiento de desarrollo correspondiente el cual podrá modificarlo, para su mejora, en relación con el trazado y sección.

2. En el diseño y con posterioridad en la ejecución se cumplirán, además de las presentes Normas, las condiciones urbanísticas establecidas en el decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía

3. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

3.1. Viales:

- Los viales de tráfico en zonas de uso residencial tendrán una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado DE CIENTO OCHENTA (180) CENTÍMETROS. Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima nueve (9) metros y con una dimensión mínima de acerado de ciento veinte (120) centímetros en zonas de uso exclusivo residencial y visto bueno de las servicios técnicos municipales.

3.2. La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en suelo urbano No consolidado y Urbanizables de cualquier uso global, se ajustará a las determinaciones que sean de aplicación al Sector, del decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía

3.3 Calzadas:

- Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en carreteras. En las vías primarias serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros.

- Las bandas de circulación serán como mínimo, en las zonas residenciales, de trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

- Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

Artículo 13.10. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que den claramente definidos sus perímetros estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasada

5. Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1-1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin

6. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN LA O.VIV./2010 DEBIENDO AJUSTARSE A SU CUMPLIMIENTO EN CUANTO A PAVIMENTOS Y PENDIENTES. ADEMÁS DE LAS CONDICIONES QUE NO RESULTEN INCOMPATIBLES CON EL decreto 293/ 2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía (Artículos 5; 11; 45 Y 46 DE LA O.VIV. 561/2010)

Artículo 13.11. Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Artículo 13.12 Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

1. De acuerdo con la legislación sectorial de aplicación vigente, en todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, situados en superficie, de titularidad pública o privada, siempre que se destinen a concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservará, como mínimo, una (1) plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta (40) plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta (40) siempre requerirá como mínimo una (1) plaza. Estas plazas serán independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

2. Las plazas reservadas cumplirán las condiciones técnicas fijadas por la legislación sectorial de aplicación.

CAPÍTULO IV. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 13.13. Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados para el viario.

3. El capítulo de jardinería del Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias, justificará expresamente el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del

consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.

4. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la Xerojardinería, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto a clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas, en coherencia con las recomendaciones ambientales, ajustadas en su caso, por el resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del Proyecto.

En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su pervivencia. Con carácter general, se establecen los siguientes perímetros mínimos:

Arbolado para alineación de vías principales y secundarias: 22-24 cm.

Arbolado en viales distribuidores y locales: 18 cm.

CAPÍTULO V. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 13.14. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar o en la presión y caudales de red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados de dominio público o privado afectado por su correspondiente servidumbre. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Artículo 13.15. Red de Abastecimiento de Agua.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa concesionaria del abastecimiento y saneamiento de aguas, aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento.

De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua: Residencial 300 litros/habitante/día; ; Uso Terciario 1,5l /m² de techo. La presión mínima deberá ser de una atmósfera y deberá asegurarse una capacidad suficiente mediante depósitos de volumen igual a un día punta, ajustados a las disposiciones vigentes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos

accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. Se dispondrán Hidrantes contra-incendios de tipo 80 mm, como mínimo, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto ó 1.000 l/minuto durante 2 horas, según sean hidrantes de 80 mm ó de 100 mm, respectivamente.

4. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

5. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo de 20 m³/Ha. Las bocas de riego según modelos adoptados por el Ayuntamiento estarán conectadas a redes independientes derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso y mecanismos de automatización.

Artículo 13.16. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento de Agua.

1. Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución

Artículo 13.17. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de trescientos (300) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan. La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 metros. En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad mínima será de 0,5 m³. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas. Sección mínima: 300 mm.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos. Preferiblemente PVC de doble capa rugoso en el exterior y liso en el interior.

5. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales o espacios de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior. Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

Artículo 13.18. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 13.19. Las Infraestructuras para el Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el suministro de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Para la estimación de la potencia total a suministrar, se parte de las necesidades de consumo, considerándose una distribución equilibrada entre los grados de electrificación de las viviendas: elevado de 9.200 w y de 5.750 w en medio. Por habitante de 0,6 kW y de 100 w/m² para los restantes usos. Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción correspondiente del Ministerio de Industria.

3. En el suelo urbano no Consolidado y Urbanizable salvo que se justificara su improcedencia, todas las instalaciones de suministro de energía serán subterráneas. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

4. Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

5. El alumbrado público se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) El Proyecto de Urbanización justificará en lo referente al alumbrado la aplicación de los siguientes criterios:

- Mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, la flora y de los ecosistemas en general.

Promover la eficiencia energética mediante luminarias que optimicen el ahorro de energía. A tal efecto se ha de priorizar en los alumbrados exteriores la utilización preferente las lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) y de baja presión (VSBP), y la sustitución de las lámparas de vapor de mercurio en los procesos de renovación del alumbrado público.

b) El nivel de iluminación media será de 25 lux para el viario rodado y 15 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

6. En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

Artículo 13.20. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de

la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal.

Artículo 13.21. Infraestructuras de Telecomunicación.

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones y las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 13.22. Disposiciones Generales para la Ordenación del Subsuelo en las Infraestructuras de las Obras de Urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

Artículo 13.23. Integración de las determinaciones establecidas por la legislación sectorial en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte (Decreto 293/2009 de 7 de julio y la Orden VIV.561/2010).

1. ITINERARIOS PEATONALES.

1. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17. (O.VIV/561/2010)

f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

g) La pendiente transversal máxima será del 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

3. Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.

4. En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

5. Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.

6. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

7. La altura de los bordillos (serán rebajados en los vados) será menor o igual a 12.00 cms.

Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

1. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

2. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.

b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.

2. VADOS PARA PASO DE PEATONES.

1. El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.

2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será $\geq 1,80$ m.

3. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 (O.VIV/561/2010) a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

4. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán $\leq 10\%$ o $\leq 8\%$ para tramos de hasta 2,00 m y $\leq 8\%$ o $\leq 6\%$ para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

5. Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo, o igual a la longitud del vado, de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

6. Rebaje con la calzada 0.00 cms.

3. VADO PARA PASO DE VEHÍCULOS.

1. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.

Pendiente longitudinal en tramos $< 3,00$ metros, igual itinerario peatonal o $\leq 8\%$

Pendiente longitudinal en tramos $\geq 3,00$ metros, $\leq 6\%$

Pendiente transversal; igual itinerario peatonal o $\leq 2\%$

4. PASO DE PEATONES.

1. Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso mayor o igual al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.

2. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea $10\% \geq P > 8\%$, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

3. Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.

4. Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

5. ISLETAS.

1. Cuando en el itinerario peatonal del punto de cruce sea necesario atravesar una isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, dicha isleta tendrá una anchura mínima mayor o igual a la del paso de peatones, o ≥ 1.80 metros, a que corresponde y su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas en el artículo 11 (O.VIV/561/2010), incorporando la señalización táctil aludida en el artículo 46. (O.VIV/561/2010)

2. Las isletas podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 20, y un espacio intermedio, fondo, de una longitud $\geq 1,50$ m o; ≥ 1.20 metros (D.293/2009)

3. Las isletas que por su dimensión no puedan cumplir con lo dispuesto en el punto anterior se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encima del nivel de la calzada, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un bordillo rebajado con una pendiente no superior al 12%. En todo caso su longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,50 m.

4. Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,40 m de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

5. Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,60 m de fondo.

6. ESCALERAS.

1. Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible, deberán ubicarse colindantes o próximas a ésta.

2. Los tramos de las escaleras cumplirán las siguientes especificaciones:

a) Tendrán 3 escalones como mínimo y 12 como máximo.

b) La anchura mínima libre de paso será de 1,20 m.

c) Su directriz será preferiblemente recta. (Si su directriz es curva Radio $\geq 50,00$ metros)

3. Los escalones tendrán las siguientes características:

a) Una huella mínima de 30 cm y una contrahuella máxima de 16 cm. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación siguiente: $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$.

b) No se admitirán sin pieza de contrahuella o con discontinuidades en la huella.

- c) En una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos ellos serán iguales.
 - d) El ángulo formado por la huella y la contrahuella será mayor o igual a 75° y menor o igual a 90°.
 - e) No se admitirá bocel.
 - f) Cada escalón se señalizará en toda su longitud con una banda de 5 cm de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.
- 4. Los rellanos situados entre tramos de una escalera tendrán el mismo ancho que ésta, y una profundidad mínima de 1,20 m.
 - 5. El pavimento reunirá las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11. (O.VIV/561/2010)
 - 6. Ancho de Mestas \geq Ancho de la Escalera.
 - 7. Fondo de Mesetas \geq 1.20 metros
 - 8. Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera \geq 1.50 metros.
 - 9. Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o partidas \geq 1.20 metros.
 - 10. Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de escalera. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocarán barandillas de protección. Los pasamanos y barandillas cumplirán con los parámetros de diseño y colocación definidos en el artículo 30. (O.VIV/561/2010)
 - 11. Se señalizarán los extremos de la escalera mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha; Anchura = Anchura de la Escalera; Longitud = 1.20 metros (0,60 metros (D.293/2009))
- 2. Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, con las siguientes características:
 - 1. Tendrán una altura mínima de 0,90 m, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
 - 2. Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:
 - a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm y 5 cm de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.
 - b) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m, y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
- 7. RAMPAS.
 - 1. En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm y que cumplan con las siguientes características:
 - a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m (\geq 1.50 metros (D.293/2009)) y una longitud máxima de 10 m (\leq 9.00 metros (D.293/2009)).
 - b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud. (Tramos de longitud > 6 metros; pendiente \leq 6.00 % (D.293/2009)).
(La pendiente longitudinal en la O.VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y el D.293/2009 en proyección horizontal)
 - c) La pendiente transversal máxima será del 2%.

d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 m cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.

Franja señalizadora pavimento táctil direccional; anchura igual al ancho de la Rampa; longitud igual a 1,20 metros (igual a 0,60 metros D.293/2009)

2. Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, con las siguientes características:

a) Tendrán una altura mínima de 0,90 m, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

3. Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm y 5 cm de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.

b) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m, y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de escalera. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocarán barandillas de protección. Los pasamanos y barandillas cumplirán con los parámetros de diseño y colocación definidos en el artículo 30. (O.VIV/561/2010)

4. En rampas de ancho ≥ 4.00 metros se dispondrán barandillas centrales con doble pasamanos.

8. OBRAS E INTERVENICIONES VIA PÚBLICA.

1. Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m y separación ≥ 0.50 metros a la zona a señalar.

2.-Dispondrán de una señalización luminosa de advertencia de destellos anaranjados o rojizos al inicio y final del vallado y cada 50 m o fracción. Los contenedores de obras dispondrán de una franja pintura reflectante contorno superior ≥ 0.10 metros.

3. Los andamios y vallas dispondrán de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectada por las personas con discapacidad visual y un pasamano continuo instalado a 0,90 m de altura. Anchura libre de Obstáculos ≥ 1.80 metros (≥ 0.90 metros (D.293/2009)) y una Altura Libre de Obstáculos ≥ 2.20 metros.

4. En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.

9. ZONA DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los siguientes requisitos:

a). Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud \times 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas

de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

b). Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

10. PARQUES JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

1. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

2. En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado. La altura libre de obstáculos será ≥ 2.20 metros y la altura de Mapas, planos, maquetas táctiles en zona principal de acceso será de 0.90 metros a 1,20 metros.

3. Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco.

4. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.

b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.

e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

11. SECTORES DE JUEGO.

Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.

1. Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:

a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m, como mínimo.

b) Estarán a una altura de 0,85 m como máximo.

c) Tendrán un espacio libre inferior de 70 x 80 x 50 cm (altura x anchura x fondo), como mínimo.

2. Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

12. MOBILIARIO URBANO.

1. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

2. Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

3. Altura de Información Básica de 1.45 a 1.75 m.

4. Los kioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal que ofrezcan mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 0,80 m

de ancho que contará con una altura entre 0,70 m y 0,75 m, y un espacio libre inferior al plano de trabajo que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas.

Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en el artículo 41

Altura información básica ≥ 1.45 m y ≤ 1.75 m.

5. Los semáforos que puedan ser activados por pulsadores dispondrán siempre de una señal acústica de cruce, debiendo ser éstos fácilmente localizables y utilizables por todas las personas, y cumpliendo las siguientes características:

a) El pulsador se ubicará a una distancia no superior a 1,50 m del límite externo del paso de peatones, evitando cualquier obstáculo que dificulte la aproximación o limite su accesibilidad. Se situará a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m, tendrá un diámetro mínimo de 4 cm y emitirá un tono o mensaje de voz de confirmación al ser utilizado. Se acompañará de icono e información textual para facilitar su reconocimiento y uso.

6. Las máquinas expendedoras, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

El diseño del elemento deberá permitir la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,70 m y 1,20 m.

La ubicación de estos elementos permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables se colocaran a una altura ≥ 1.00 m y ≤ 1.40 m.

Inclinación de la pantalla entre 15 y 30 °.

Repisa de Teléfonos públicos ≤ 0.80 m (D.293/2009)).

7. Papeleras y buzones:

Altura boca de la Papelera de 0.70m a 0.90 m.

Altura de la boca del buzón de de 0.70 a 1.20 m (D.293/2009)).

8. El diseño y ubicación de las fuentes bebederas de agua potable responderán a los siguientes criterios:

a) Disponer de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 0,80 m y 0,90 m. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil manejo.

b) Contar con un área de utilización en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

Anchura franja Pavimento circundante ≥ 0.50 m (D.293/2009)).

8. Cabinas de aseo público accesibles.

No existen.

9. Bancos Accesibles.

1. Bancos accesibles:

a) Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m y una altura comprendida entre 0,40 m y 0,45 m.

b) Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m y reposabrazos en ambos extremos.

c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

2. La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

10. Bolardos. (1)

Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m, un ancho o diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas.

Separación entre bolardos \geq 1.20 m. (D.293/2009)

(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.

11. Paradas y marquesinas de espera del transporte público.

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Altura Información Básica . De 1,45m a 1,75 m. (D.293/2009)).

Altura libre bajo marquesina \geq 2.20 m. (D.293/2009)).

12. Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos.

1. Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:

a) En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.

b) En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.

TÍTULO 14**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 14.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de la clase de Suelo Urbano Consolidado.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, Usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en las presentes Normas.

3. Edificaciones en fuera de ordenación en suelo urbano

En relación a las edificaciones que se ubican en suelo clasificado como urbano por este Plan General de Ordenación Urbanística únicamente se considera en el régimen legal de fuera de ordenación aquellas que incumplan el parámetro de la alineación de la edificación, por estar construidas invadiendo suelos calificados como viarios públicos o espacios libres públicos.

4. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que

el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

B) 16 Con carácter potestativo:

a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 14.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Se establecen como determinaciones propias de la ordenación pormenorizada todas aquellas que se establecen en el artículo.10.2 de la LOUA para esta clase de suelo.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, Y LAS ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA EN SUELO URBANO

Artículo 14.3 Disposiciones Generales.

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Artículo 14.4 Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano.

Son actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales.

Artículo 14.5. Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano consolidado.

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de

reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.

3. En cada una de las áreas que se determinen como Actuaciones de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.

4. La Administración Urbanística Municipal acordara la formulación del Plan Especial, anterior, de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora de la escena y el paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.

5. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

Artículo 14.6. Áreas de Gestión Integrada.

1. El Presente Plan General de Ordenación Urbanística NO establece áreas de gestión integrada ,

2. Podrán establecerse áreas de gestión integrada por los Planes Especiales o por el Procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 14.7. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado.

Se establecen como determinaciones propias de la ordenación pormenorizada todas aquellas que se establecen en el artículo.10.2 de la LOUA para esta clase de suelo.

Artículo 14.8. Sectores.

1. En los sectores sobre las que se desarrollen Planes Parciales o Especiales (ARI) podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de Edificación y Usos garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Artículo 14.9. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales, en su caso, para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Pla General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

5.1. Usos Dotacionales o Equipamientos públicos o privados.

5.2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.

Artículo 14.10. Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 14.11. Protección Del Patrimonio Histórico Cultural.

En base al artículo 29.3 de la Ley LPHA, los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos URBANOS NO CONSOLIDADOS, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. El contenido del análisis arqueológico se determinara reglamentariamente en el plazo de dos años.

CAPÍTULO V. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Artículo 14.12. Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto

En el suelo urbano no consolidado el Plan General delimita un Área de Reparto (AR1) del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio.

Suelos Urbanos no Consolidados que integran el Área de Reparto. AR-1

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. ORDENANZAS

SECCIÓN PRIMERA I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 14.13. Condiciones particulares de las ordenaciones

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfo- tipológica son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 2 y 12, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.

2. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona de ordenación.

3. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Urbanizable en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior.

Artículo 14.14. Alteración de las condiciones particulares.

1. Los Planes Especiales, en su caso, delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

Artículo 14.15. Relación de calificaciones de suelo y ordenaciones.

1. El PGOU, en función de los objetivos en cada uno de los ámbitos homogéneos del núcleo urbano ordenados pormenorizadamente, establece las siguientes zonas de Ordenanza:

Suelo Urbano Consolidado:

- a) Ordenanza OR-1: MANZANA CERRADA INTENSIVA. (Casco Tradicional).
- e) Ordenanza OR-2: EQUIPAMIENTOS.
- f) Ordenanza OR-3: ESPACIOS LIBRES.

CAPÍTULO VII. ORDENANZAS

SECCION 1ª: OR-1 MANZANA CERRADA INTENSIVA. (CASCO TRADICIONAL)

Artículo 14.16. Ámbito y Delimitación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a la zona o sectores calificados como MANZANA CERRADA INTENSIVA en los documentos gráficos del presente Plan General.

2. Se trata de una zona significada por el carácter histórico y tradicional de su trama. Está formado por las edificaciones que conforman el núcleo antiguo de la población y que mantiene su tipología tradicional o han sido renovados proporcionalmente.

El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es la protección de los valores y de las tramas, del control de proceso de sustitución de sus edificaciones de forma que pueda conservarse la relación arquitectura-espacio urbano que es propia de los distintos tejidos que comprenden esta zona.

Esta formado mayoritariamente por viviendas unifamiliares y en menor grado por viviendas plurifamiliares. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada en medianera conformando manzanas cerradas. La altura dominante es de dos plantas.

Artículo 14.17. Unidad de intervención.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General, considerándose parcela catastral aquella parcela existente a la entrada en vigor del mismo.

2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. A los solos efectos de obras de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria el conjunto de las parcelas que tuvieren una edificación unitaria.

Artículo 14.18. Condiciones particulares de parcelación.

1. Serán edificables todas aquellas parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Superficie mínima: sesenta (60) metros cuadrados.
- b. Frente mínimo de fachada: cuatro (4) metros.

2. Se admitirán como edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General aunque no cuenten con los requisitos citados anteriormente.

3. La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamiento o edificabilidades especificados en el Plan.

Artículo 14.19. Condiciones para la agregación de parcelas.

Se podrá autorizar la agrupación de parcelas con el fin de aumentar su superficie hasta los límites siguientes:

- a. Superficie máxima: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- b. Frente máximo de fachada: veinte (20) metros.

Artículo 14.20. Condiciones de segregación de parcelas.

En cuanto a segregaciones de parcelas, sólo para parcelas de más de ciento veinte (120) metros cuadrados se establece la posibilidad de segregar, y siempre ajustándose a los límites siguientes:

- a. Superficie mínima: sesenta (60) metros cuadrados.
- b. Frente mínimo de fachada: cuatro (4) metros.

Artículo 14.21. Alineación y rasantes. Línea de edificación.

La alineación oficial exterior será la establecida en la documentación gráfica del Plan General, ésta tendrá el carácter de alineación a vial. Se respetan las alineaciones exteriores de manzanas existentes, formadas por las fachadas o cerramientos actuales, excepto aquellas que se modifican indicándose en los planos.

Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre las alineaciones existentes a vial y se adosarán a las medianerías colindantes conformando manzanas cerradas.

Se respetarán las rasantes existentes, excepto aquellas que expresamente se modifican en la documentación gráfica del Plan. En todo caso, se respetarán las rasantes definidas por la existencia de accesos consolidados a edificaciones existentes y, en lo posible, la pendiente.

Artículo 14.22. Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, salvo que en la documentación gráfica del Plan General se fije la línea de edificación.

Artículo 14.23. Fondos edificables o alineaciones interiores.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

Artículo 14.24. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será:

- Planta sótano y/o semisótano: cien (100) por cien.
- Planta baja: cien (100) por cien.
- Resto de plantas: ochenta (80) por ciento.

Artículo 14.25. Superficie libre de parcela.

01.La Superficie Libre de Parcela, en su caso, será tal que deberá cumplir los mínimos especificados para los tipos de patios especificados en el Título 12.

Artículo 14.26. Altura y número de plantas.

1. Se permiten semisótanos y sótanos.
2. El número de plantas es de dos (2) alturas, PB+1, para calles de anchura inferior a cinco (5) metros y de tres (3) alturas, PB+2, para calles de anchura igual o superior a cinco (5) metros. La altura máxima es de siete (7) metros y diez (10) metros respectivamente.
3. Se prohíben los áticos.

4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación:

- La altura libre de piso de la planta baja tendrá un máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros y mínimo de trescientos (300) centímetros.
- Las plantas de piso tendrán una altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros.

Artículo 14.27. Edificabilidad y densidad máxima.

1. La máxima edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores.

2. No podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación, salvo en obras de rehabilitación integral del edificio, donde la edificabilidad será la existente.

3. La densidad máxima es la existente, o en su defecto el resultado de dividir la edificabilidad máxima por cien (100,00) metros cuadrados.

Artículo 14.28. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones e instalaciones fijadas en el Título 12.

Artículo 14.29. Patios.

1. Se permiten únicamente los patios de parcela que, en todo caso, cumplirán las Normas del Título 12.

2. No se permiten patios en fachada.

Artículo 14.30. Composición de fachadas.

01. Con carácter general se prohíben los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Se prohíbe expresamente la combinación de elementos historicistas y tradicionales con otros racionalistas y modernos. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería.

02. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

03. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

04. Huecos de Fachada. La superficie de huecos de fachada en plantas , primera y segunda no podrá ser superior en ningún caso superior al 33% de la superficie total de esta.

Artículo 14.31. Materiales de la fachada.

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco con las siguientes limitaciones que se establecen en este artículo.

2. Se prohíbe el aplacado de ladrillo.

3. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

4. Se prohíbe el alicatado parcial o total de la fachada.

5. Se recomienda el uso de revoco en tonos blancos. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración también deberá ser también en tonos blancos.

6. La textura del paramento será preferentemente lisa.

7. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos en su caso, se pintarán de color claro.
8. Las jambas y recercas moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.
9. Se admiten zócalos tratados con revoco. El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.
10. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar.
11. Las carpinterías serán de perfiles metálicos pintados o lacados en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.), o de madera, también pintada en los tonos tradicionales, o en su color natural si son maderas nobles, tales como caoba, roble, iroco, etc. No se permiten los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.
12. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrolladas, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
13. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales tendrán un ancho máximo de tres (3) metros medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de sesenta (60) centímetros de la línea medianera o, en su caso, sesenta (60) centímetros de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán, preferentemente, de hojas con giro vertical abriendo hacia dentro. Las pinturas de las puertas de garaje cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.
14. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuaran a la calidad y extensión de los parámetros existentes y a la trascendencia de las obras que se proyecten realizar.

Artículo 14.32. Salientes de huecos.

1. Las jambas de portadas podrán sobresalir de la alineación un máximo de seis (6) centímetros.
2. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de quince (15) centímetros siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Artículo 14.33. Cuerpos salientes.

1. El vuelo máximo permitido en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, está relacionado con la anchura de la calle.
 - a. Para calles de menos de nueve (9) metros: se admite un vuelo máximo de treinta y cinco (35) centímetros. Su longitud máxima será de dos (2,00) metros y protección de cerrajería. Altura mínima sobre rasante de tres (3,00) metros.
 - b. Para calles de nueve (9) o más metros: se admite un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros. Su longitud máxima será de dos (2,00) metros y protección de cerrajería. Altura mínima sobre rasante de tres (3,00) metros.
2. SE permiten cuerpos volados cerrados, miradores, acristalados o cierres cuya parte acristalada no sobrepase mas de treinta (30) centímetros el ancho del balcón.
3. Los cuerpos salientes deberán separarse de las edificaciones colindantes una vez y medio el vuelo y mínimo de sesenta (60) centímetros.
4. No se permiten los balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones, terrazas no podrá ser superior a la mitad de longitud de la fachada; ni superaran cada uno/a los 2.00 metros de longitud.

Artículo 14.34. Cubiertas.

1. En proyectos de obra nueva y reforma sólo se permiten las cubiertas inclinadas, de teja árabe. Los paños de cubierta tendrán una inclinación máxima de treinta (30) grados

sexagesimales. No se admiten formación de cubierta por sucesión de planos inclinados (tipo mansarda) debiendo efectuarse cada paño de cubierta en un solo plano inclinado.

2. La altura máxima de la cumbrera de cubierta no superará los dos (2) metros a partir de la cara superior del último forjado.

3. No se permiten los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

4. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes a la red de pluviales en caso de existir. En caso contrario, se conducirán mediante bajantes hasta una altura inferior a veinte (20) centímetros a la rasante del vial en el punto de evacuación. En proyectos de obra nueva las bajantes quedarán ocultas en fachada.

5. Los canalones, en el caso de ser vistos, serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

6. Se podrá realizar una cubierta plana siempre que su superficie no supere el veinte (20) por ciento de ocupación en planta de la superficie construida de la última planta y quede retranqueada de las fachadas un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 14.35. Aleros.

1. El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de veinte (20) centímetros en caso contrario. Su vuelo máximo será de treinta (30) centímetros.

Artículo 14.36. Toldos.

Sólo se admiten toldos verticales en color blanco o gris claro.

Artículo 14.37. Condiciones particulares de uso.

1. Con carácter general el uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar.

2. Las condiciones generales de los usos se exigirán en las reformas de la edificación existente o en las que se realicen de nueva planta.

3. Se permiten el uso de garaje-aparcamiento en sótano o en planta baja en los locales que cumplan las condiciones para esta actividad en cuanto a accesos y características.

4. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Pequeño taller.
- Taller artesanal.
- Pequeño local comercial.
- Ocio-recreativo.
- Oficina.
- Establecimiento Hotelero.
- Equipamiento.
- Sistema de espacios libres.

SECCION 2ª: OR-2 CONDICIONES PARTICULARES DE EQUIPAMIENTO

Artículo 14.38. Definición y ámbito de aplicación.

1. Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser dotacional para conseguir equipar y satisfacer a todo el conjunto urbano de todos los servicios sociales y necesidades que demandan.

2. Las normas que les afectan intentan llevar a cabo su fin dotacional respetando las tipológicas de las zonas donde se encuadran.

Artículo 14.39. Sistema de ordenación.

La edificación se ordenará de forma libre sobre las parcelas atendiendo a su carácter singular.

Artículo 14.40. Alineaciones y rasantes. Línea de edificación.

No se fija una alineación determinada ni retranqueo obligatorio, no pudiendo resultar de la ordenación medianerías vistas, ya existentes o posibles de realizar, en las edificaciones colindantes ni en el propio equipamiento.

Artículo 14.41. Edificabilidad.

La edificabilidad permitida será la que resulte de aplicar, en cada caso, la altura y fondo máximo permitidos, según se determina en los artículos siguientes.

Artículo 14.42. Superficie mínima de parcela.

No se establece una superficie concreta para la parcela mínima edificable, viniendo ésta dada únicamente por la superficie que permita la funcionalidad del equipamiento en cada caso.

Artículo 14.43. Ocupación.

No se fija un límite para la ocupación de las parcelas edificables.

Artículo 14.44. Fondo máximo.

No se fija límite alguno en cuanto al fondo máximo edificable.

Artículo 14.45. Altura y número de plantas.

1. Se permiten semisótanos y sótanos.
2. El número de plantas es de dos (2) alturas, PB+1, para calles de anchura inferior a cinco (5) metros y de tres (3) alturas, PB+2, para calles de anchura igual o superior a cinco (5) metros. La altura máxima es de siete (7) metros y diez (10) metros respectivamente, salvo que, excepcionalmente, se justifique la necesidad de una altura mayor para el funcionamiento de la edificación.

Artículo 14.46. Condiciones ambientales.

1. En lo que respecta a las características estéticas, materiales y composición, las construcciones tendrán en cuenta para su formalización las directrices de los organismos correspondientes a los que estén vinculados.
2. En todo caso, además de lo expuesto en el artículo anterior, se tendrá en cuenta el entorno donde se haya de ubicar el nuevo edificio para integrarla con la construcción característica de su entorno.

Artículo 14.47. Condiciones de uso.

1. Se permitirá el uso cultural, educativo, sanitario, asistencial, religioso, administrativo, deportivo, aparcamiento y otros usos de interés social.
2. Serán compatibles los espacios libres o zonas verdes y, siempre y cuando se pueda completar el programa previsto, se podrá compatibilizar con usos compatibles terciarios hasta un veinte (20) por ciento de su edificabilidad.

SECCION 3ª: OR-3 CONDICIONES PARTICULARES ESPACIOS LIBRES

Artículo 14.48. Definición y objetivos.

1. Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser de espacios libres en los documentos del presente Plan General.
2. Estas áreas están destinadas fundamentalmente a la reserva de espacios que posibilitan el esparcimiento de la población correspondiéndose, en general, con espacios verdes no pavimentados, libres de circulación rodada, en los que se puedan desarrollar actividades tales como paseo, la reunión y simultáneamente otras actividades.

Artículo 14.49. Sistema de ordenación.

En caso de existir edificación ésta se situará de forma libre atendiendo a su carácter singular.

Artículo 14.50. Alineaciones y rasantes. Línea de edificación.

Las edificaciones tendrán el carácter de aisladas y se retranquearán un mínimo de cinco (5) metros de la alineación oficial y linderos.

Artículo 14.51. Edificabilidad.

La edificabilidad permitida se limita a 0,1 metro cuadrado se techo por metro cuadrado de suelo de la superficie neta de la parcela de la que se trate.

Artículo 14.52. Ocupación.

Las edificaciones permitidas no superarán el diez (10) por ciento de la superficie neta de la parcela de que se trate.

Artículo 14.53. Altura y número de plantas.

Se permite una única planta construida, sin limitación en metros en cuanto a su altura geométrica aunque debiendo estar justificada suficientemente por su uso.

Artículo 14.54. Condiciones ambientales.

1. Se procurará la integración del arbolado preexistente, conservando en la medida de lo posible el carácter emblemático del paisaje que produce.

2. Se evitarán las áreas amplias sin árboles, siempre que no vaya acompañado de medidas para la ampliación de espacios de sombra.

Artículo 14.55. Condiciones de uso.

1. Los usos permitidos serán parques, jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales.

2. También se admitirán los siguientes usos y edificaciones al servicio de dichos espacios de esparcimiento en proporción no superior al 20% de su superficie.

a. Instalaciones deportivas al aire libre y, en su caso, pequeñas construcciones vinculadas a ellos, tales como vestuarios o almacenes.

b. Instalaciones para actividades culturales y artísticas, tales como escenarios y otros análogos.

c. Comercial, en pequeñas construcciones, tales como puestos de artículos para niños, prensa, bebidas, etc.

d. Aparcamientos, siempre que se compatibilicen con la presencia de arbolado y tengan carácter público.

TÍTULO 15

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES.

CAPÍTULO I. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES QUE CONFIGURAN LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 15.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Se establecen como determinaciones propias de la ordenación pormenorizada todas aquellas que se establecen en el artículo.10.2 de la LOUA para cada clase de suelo a saber:

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.

b) 14 En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

B) 16 Con carácter potestativo:

a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las fichas de determinaciones urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural se define en los Planos de Ordenación Completa.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido,

condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Artículo 15.2. Categorías.

En el suelo urbanizable se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo urbanizable sectorizado. Estará constituido por los terrenos suficientes y considerados más idóneos para absorber el crecimiento previsible, de acuerdo con los criterios y modelo territorial del Plan. El suelo urbanizable estará incluido en sectores para los que se establecen las condiciones y requerimientos de transformación mediante los pertinentes Planes Parciales.

SECCIÓN SEGUNDA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 15.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título 9 de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales incluidos al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos 11, 12 y 15, de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Determinaciones Urbanísticas del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 15.4. Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen al final de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas.

Artículo 15.5. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

1. Delimitación y superficie: La delimitación del sector señalizada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, por posterior medición ésta será tenida en consideración según el Reglamento de Planeamiento. A todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

2. Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes excepto que la ficha se indique lo contrario, cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

3. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

5. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

Artículo 15.6. Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas.

Cuando de la información aportada por la Consejera competente en materia de Patrimonio Histórico haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos en suelo urbanizable, en base a lo dispuesto en el Art. 29.3 de la LPHA, se deberá contar con un análisis arqueológico. El contenido del análisis arqueológico se determinará reglamentariamente en el plazo máximo de dos años.

Artículo 15.7. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

1.1. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

1.2. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

1.3. No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

1.4. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 15.8. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los

supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1.1. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

1.2. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

1.3. Que en el escrito de solicitud de licencia e comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

3. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente a urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 15.9. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable que en el presente Plan General se clasifica con delimitación de Sectores, son los terrenos específicamente delimitados en los planos de Ordenación Estructural y Completa que constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos.

2. Los diferentes sectores se señalan cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos y en las fichas al final de esta Normas en Anexo, constituyendo los ámbitos del planeamiento de desarrollo con las características específicas correspondientes y son los siguientes:

1. Suelos Urbanizables Sectorizados:

1.1. Uso Global Residencial:

SUBLES-01R.

1.1. Uso Global Terciario

SUBLES-01T

No se prevé Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados.

Artículo 15.10. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

El Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado viene recogido en el Título 2 de las presentes Normas.

SECCIÓN TERCERA: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 15.11. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 15.12. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

1.1. Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

1.2. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

4.1. Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.

4.2. Superficie del viario público del Plan Parcial.

4.3. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

4.4. Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.

4.5. Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).

4.6. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).

4.7. Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).

4.8. Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.

4.9. Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.

Artículo 15.13. Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 15.14. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

2. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

3. La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

Artículo 15.15. Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de energía eléctrica y telefonía en su caso, sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento y abastecimiento de agua sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 15.16. Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

1. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

2. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

3. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

4. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

5. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.

6. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 15.17. Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

1. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e

instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se eproducirá el cuadro de características de la ordenación.

2. Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

3. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

4. Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

5. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

6. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 15.18. Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

SECCIÓN CUARTA: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 15.19. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

1.1. Memoria descriptiva de las características de las obras.

1.2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

1.3. Planos de proyecto y de detalle.

1.4. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

1.5. Mediciones.

1.6. Cuadro de precios descompuestos.

1.7. Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo IV del Título Décimo de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según

la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- 3.1. Excavaciones y movimientos de tierras.
- 3.2. Pavimentación de viario.
- 3.3. Red de riego e hidrantes.
- 3.4. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- 3.5. Red de distribución de agua.
- 3.6. Red de distribución de energía eléctrica.
- 3.7. Red de distribución de gas, en su caso.
- 3.8. Canalizaciones de telecomunicación.
- 3.9. Galerías de servicio, en su caso.
- 3.10. Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- 3.11. Alumbrado público.
- 3.12. Aparcamientos subterráneos, en su caso
- 3.13. Red de semáforos, señalizaciones y marcas en su caso.
- 3.14. Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 15.20. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

1. Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas..

2. Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

3. Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

4. Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

5. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

6. Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

7. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

Artículo 15.21. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

2. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 15.22. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

3. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

Artículo 15.23. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 15.24. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente estacionamientos especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

SECCIÓN SEXTA: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN EN LOS PLANES PARCIALES

Artículo 15.25. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título 12.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 15.26. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de determinaciones urbanísticas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título 11.

Artículo 15.27. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título 13 y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

SECCIÓN SÉPTIMA: PROGRAMACIÓN

Artículo 15.28. Programación de las actuaciones.

1. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

Artículo 15.29. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para los suelos urbanizables sectorizados se establece solo un Área de Reparto, AR2.

SECCIÓN OCTAVA: DIRECTRIZ DE ORDENACIÓN PARA LOS ÁMBITOS REMITIDOS A DESARROLLO POSTERIOR

Artículo 15.30. Cesiones de Equipamiento.

Las cesiones de equipamiento de cada sector se localizaran de forma agrupada con las de los sectores colindantes

De manera que las parcelas destinadas a estos usos sea la mayor posible con el fin de que puedan albergar el programa mínimo exigido para determinadas dotaciones en la medida que sea posible.

TÍTULO 16**NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 16.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de la capacidad del planeamiento para regular afrontar la protección y mejora de los valores 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 Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

Artículo 16.2. Legislación de aplicación.

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante Ley GICA) promulgada para la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que, subsidiariamente, la desarrollan, que son:

1. Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre). (Derogado por la Ley GICA, subsidiario según la disposición transitoria cuarta)

2. Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).

3. Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1996). (Derogado por la Ley GICA).

4. Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
5. Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96). (Derogados artículos, 11, 12 y 13 por la Ley GICA).
6. Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
7. Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía (Decreto 218/1999)
8. Orden de 26 de julio de 2005 por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.
9. Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.
10. Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

De igual forma será de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas

La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.

La Ley 10/1998 de Residuos.

La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre.

La ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de lo Contaminación.

La ley 6/2001 de Evaluación de Impacto Ambiental.

Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.

De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del Medio Ambiente.

Artículo 16.3. Medidas de Prevención Ambiental.

Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones.

1. Son instrumentos de prevención y control ambiental.

a) La autorización ambiental integrada.

b) La autorización ambiental unificada.

c) La evaluación ambiental de planes y programas.

d) La calificación ambiental.

e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación de impacto ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, la declaración de impacto ambiental resultante prevista en su legislación se incorporará en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue.

3. Se hace referencia expresa a la necesidad de tramitar para la actuación pretendida, el instrumento de prevención adecuado, conforme se especifica en el ANEXO I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad ambiental.

Artículo 16.4. Puntos Limpios.

En relación a los puntos limpios, según Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se deberá tener en cuenta la reserva del suelo necesario para la construcción de puntos limpios, que se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanísticos en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos.

Los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos urbanos.

Artículo 16.3. 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:

1.1. Se deberán detallar 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 sistemas de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

1.2. Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

1.3. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyecto de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previo autorización del organismo de cuenco, destinado al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de lo red local de abastecimiento/suministro.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 16.4. Protección del Medio Ambiente.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

1.1. Vertidos Sólidos.(Basuras).

1.2. Vertidos Líquidos.

1.3. Vertidos Gaseosos.

1.4. Contaminación acústica, vibratoria.

1.5. Protección contra incendios.

1.6. Utilización de explosivos.

1.7. Y demás establecidas en el art. 16 de la Ley 7/ 2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. Para el suelo clasificado como No Urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las condiciones que se establecen a continuación.

Artículo 16.5. Vertidos Sólidos.

1. Quedará regulado por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos subsidiarios, o en vigor y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995);el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía; por la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas y por la Ley 9/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, y demás leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos.

El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:

- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.

- En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998 de Residuos.

3. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación.

4. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

5. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

5. Las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento.

6. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogida de residuos.

7. El Ayuntamiento establecerá las Ordenanzas Municipales de desechos de residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, estando en la disposición de su Régimen Local.

8. En aplicación del artículo 18 del reglamento de residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Real Decreto 283/95, de 21 de noviembre el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado reglamento con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente quien le deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de Gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos, de titularidad pública o mixta requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción serán destinados preferentemente y por este orden a, su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y solo como última opción, su eliminación en vertedero autorizado; aquellos que por sus características intrínsecas estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en algunas de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, entre otras:

Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos.

Decreto 283/1995 de 21 de noviembre por el que se aprueba el reglamento de residuos de la CAA.

Real Decreto 679/, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Ley 7/ 2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se ha de garantizar la Inexistencia de afectaciones sobre el suelo producido por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinaria y motor, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

Artículo 16.6. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. 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 (Ley 29/1985 de 2 de Agosto) y la Ley GICA y sus Reglamentos.

3. En el Suelo Urbano y Urbanizable todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley GICA y sus Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

En el caso de los núcleos secundarios, en cumplimiento de este articulado y según lo dispuesto en la legislación complementaria, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

4. Las fosas sépticas estarán sujetas, a la normativa medio ambiental vigente y a los siguientes extremos:

4.1. No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

4.2. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

4.3. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán aumentarse:

- 10 cms en el fondo para depósito de cienos.
- 20 cms en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

4.4. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

4.5. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

4.6. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cms de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cms cuando se trate de hormigón en masa; 15 cms para hormigón armado «in situ» y 10 cms cuando se utilicen piezas prefabricadas.

4.7. La fosa distará 25 cms como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

4.8. 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 a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989.

4.9. Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas Residuales urbanas y Real Decreto 509/1996 de 15 de marzo que los desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las residuales urbanas producidas.

Los vertidos a la red de saneamiento de las actividades e industrias que se puedan establecer deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y el buen comportamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales.

La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la instalación de una arqueta de control para la toma de muestras, o al tratamiento previo del vertido.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratada por la EDAR ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de manera que se adapte a las normativas que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

4.10. En relación con los suelos contaminados de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.5 de decreto 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, los propietarios están obligados, en los suelos en los que hayan desarrollado una actividad potencialmente contaminante, de presentar un informe de situación sobre el estado del suelo cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

Artículo 16.7. Vertidos gaseosos.

1. Quedará regulado por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y sus Reglamentos, subsidiarios y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su articulado no derogado por la anterior.

2. Corresponde a la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades relacionadas en el artículo 55.1 de la citada Ley GICA y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento:

a) Solicitar a la Consejería competente en materia de medio ambiente la elaboración de planes de mejora de la calidad del aire que afecten a su término municipal y proponer las medidas que se consideren oportunas para su inclusión en los mismos.

b) La ejecución de medidas incluidas en los planes de mejora de la calidad del aire en el ámbito de sus competencias y en particular las referentes al tráfico urbano.

c) La vigilancia, inspección y ejercicio de la potestad sancionadora en relación con las emisiones de las actividades del Anexo I sometidas a calificación ambiental, a excepción de las emisiones de compuestos orgánicos volátiles reguladas en el Real Decreto 117/2003, de 31 de enero y de las que estén sometidas a la autorización de emisiones a la atmósfera regulada en el artículo 56 de la Ley GICA.

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

Artículo 16.8. 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 el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Artículo 16.9. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Quedará regulado por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento 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. Ley GICA.

2. Corresponde al Ayuntamiento las competencias señalizadas en el artículo 69.2 y a la Consejería competente en materia las señalizadas en el artículo 69.1, ambos de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establece la normativa vigente.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

5. Los servicios de inspección podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

6. En los proyectos de Urbanización y Construcción se incorporaran las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra La Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003 de 25 de noviembre) respecto a emisiones, ruidos y vibraciones. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos.

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la Legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real decreto 212/2002 de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Artículo 16.10. Contaminación Lumínica.

En la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se adoptaran las medidas necesarias para:

- Realizar un uso eficiente del alumbrado.
- Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de la luz artificial en el cielo nocturno.
- Reducir la instrucción lumínica en zonas distintas de las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios residenciales.

No se permitirá con carácter general, el uso de leds, láser y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

Artículo 16.10. 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 el Código Técnico de la Edificación, 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. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado no se permitirá que la línea de edificación se sitúe a distancia inferior a veinticinco (25) metros de anchura de espacios forestales o con riesgo alto de incendios. Dicha franja estará libre de edificios así como de arbustos o vegetales que pueda suponer peligro de incendio, previéndose un camino perimetral.

La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de cinco (5) metros más arcones laterales. Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de doce metros y medio (12,50) de radio.

Artículo 16.11. Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Artículo 16.12. Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 16.13. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medioambiente, 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 edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- La optimización en lo utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuado reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

- 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.

- La accesibilidad a todos los espacios de los personas con movilidad y comunicación reducida.

- La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.

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 lo ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

1. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.

2. 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.

3. Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

4. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

5. Energía solar: toda edificación nueva, que no sea residencial unifamiliar, incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

Artículo 16.14. 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 o 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 obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL SUELO, DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS, DE LA VEGETACIÓN Y DE LA FAUNA

SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 16.15. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en la legislación vigente.

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 erosión de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 16.16. Cauces, riberas y márgenes.

1. 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 inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. 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 .

Artículo 16.17. Protección de cauces públicos.

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones del Plan Hidrológico de Cuenca y contenidas en la legislación vigente.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

2.1. A una zona de servidumbre de cinco metros (5.00 m) de anchura, para uso público.

2.2. A una zona de policía de cien metros de anchura (100 m.) 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:

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, 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.

3.4. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

3.5. En ningún caso los terrenos del dominio público hidráulico pertenecerán a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores o áreas de reforma interior. 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 o 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.

3.6. El Plan adscribe los terrenos del dominio público hidráulico como pertenecientes a la clase de suelo no urbanizable dentro de la categoría de especial protección.

Artículo 16.18. Ordenación de terrenos inundables.

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

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

1.2. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

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

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

Artículo 16.19. Protección de acuíferos.

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.

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. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc..se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirán una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. 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.

7. 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.

Artículo 16.20. Regulación de Recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones 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 TERCERA: PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Artículo 16.21. Normas cautelares.

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 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. A los efectos de lo dispuesto en 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 en los terrenos objeto de segregación.

Artículo 16.22. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará, en lo posible, el sostenimiento de la vegetación matorral o arbórea existente, así como el mantenimiento de los rasgos topográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Artículo 16.23. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.

1. La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

Artículo 16.24. Tala de árboles y Poda de 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 a junio.

Artículo 16.25. 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 implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

3.1. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.

3.2. El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) 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 áreas libres, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

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.

SECCIÓN CUARTA: PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 16.26. Actividades cinegéticas y protección piscícola.

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

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

Artículo 16.27. 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 General.

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 16.28. 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 que estén clasificadas.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal vienen recogidas en el plano de ordenación estructural del municipio.

3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

5. Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada requerirá la previa autorización de la Consejería Medio Ambiente.

6. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

7. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

8. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.

9. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

10. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan.

11. 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 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en este Plan General y la legislación urbanística para los sistemas generales.

12. La anchura mínima de los caminos rurales será de seis metros (6 metros).

13. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:

13.1 Separación de vallados al límite de la vía: cinco metros (5 metros).

13.2. Separación de edificaciones al límite de los viarios: veinte metros (20 metros).

Artículo 16.29. Servidumbres 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 exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Artículo 16.30. 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:

1.1 En carreteras provinciales: 300 m

1.2. En carreteras locales: 150 m

1.3. 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 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

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. Las actuaciones que se realicen en el «Dominio Público Viario» de los tramos urbanos de carreteras se precisará «INFORME VINCULANTE» del órgano titular de la carretera (art. 62, Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía).

La ubicación de los accesos proyectados a la carretera AI-5100 y AL-5101 y sectores SUBleS.01R, SUBleS.01TER no deberán ser considerados vinculantes sino propuestas, y en todo caso serán objeto de un proyecto específico de construcción que debe de ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de diciembre que regula los accesos a la carreteras (BOE núm. 21 de 24/01/98), así como las recomendaciones sobre glorietas del Ministerio de Fomento y precisarán autorización de la Excm. Diputación Provincial.

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.

Artículo 16.31. 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 calle de reserva:

- 1.1. Línea de 380 Kv 40 m
- 1.2. Línea de 220 Kv 35 m
- 1.3. Línea de 138 Kv 30 m
- 1.4. Línea de 66 Kv 20m
- 1.5. Línea de 45 Kv 15 m

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 legislación de líneas alta tensión.

CAPÍTULO V. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Artículo 16.32. 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 basarse en el mantenimiento de los valores etnológicos, históricos y ambientales, ajustándose a los criterios establecidos en el Plan General y, en su caso, en la legislación sectorial aplicable.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, 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:

3.1. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran 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 diere 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.

3.2. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, singulares 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.

3.2. Cuando una 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, poniendo en valor la misma.

3.3. 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, debiendo justificarse convenientemente.

3.4. 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 con él.

3.5. 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 y siempre que exista edificabilidad remanente en la parcela.

3.6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

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 tendrán en cuenta las siguientes normas:

8.1. 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 o elementos inconvenientes que contengan.

8.2. 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.

8.3. 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, como cortijos, casas forestales, etc., o que 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. A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje, la altura de la edificación de la zona de protección, en los suelos urbanizables, deberá ser tal que minimice su impacto negativo.

10. 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 le 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.

11. 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.

12. 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.

13. En el planeamiento de desarrollo de este Plan General se justificará 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:

13.1. 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).

13.2. 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.

13.3. 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.

14. En el suelo Urbano y Urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo estas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población...etc.). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el Industrial-Terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial. El diseño

de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo a mantener el valor paisajístico de la zona.

15. Es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente, aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía. Esta obligación será de aplicación EN TODAS LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE definidas por el Plan General, condicionando por tanto el régimen de usos permitidos para el suelo no urbanizable, con independencia de las tipologías generales de ordenanzas establecidas para éste.

En cuanto al desarrollo de actuaciones que previsiblemente afecten a hábitat o especies de Interés Comunitario se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio. Deberán evitarse aquellas cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de un hábitat de interés prioritario para la Comunidad Europea.

Es necesario de la autorización por la Consejería de Medio Ambiente de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestres.

16. Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

Artículo 16.33. Cauces y dominio público.

El ayuntamiento tiene competencia de recoger los residuos sólidos arrojados a los cauces de Dominio Público Hidráulico afectados por el presente planeamiento. Esta premisa se recoge en el presente planeamiento para el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces.

Para el sector SUNC.02R y SG-3 . El ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica para la aprobación de las figuras de desarrollo.

Las figuras de desarrollo que se contemplen en un futuro estarán condicionadas a la terminación de los procedimientos de concesión de aguas para abastecimiento que estén en curso.

«El desarrollo de todos los sectores estará condicionado a la realización de la EDAR proyectada y del sistema de colectores».

TÍTULO 17**DISPOSICIONES FINALES****DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

A la Aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística queda derogada la Vigente Delimitación de Suelo Urbano.

TÍTULO 18**FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

00107628

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO). Fichas de Planeamiento y Gestión SUNCO-01R - SECTOR:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación de Suelo:	URBANO	Superficie Bruta (m ²):	9.250,55
Categoría:	NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD GLOBAL AMBITO (m ² e):	3.860,18
Uso Global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad Total Residencial para Vivienda de Protección Oficial (m ² e):	1.086,05
Edificabilidad Residencial para Vivienda de Protección Oficial (%):	30,00%		
Densidad: 32 v/vHas			
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,40 m ² /m ²		
Número de Viviendas de Protección Oficial: 10 (DEZ) - Primer Cuadrante.			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	P. O. R. U. E. N. O. E. E. A. D. A.		

Área de Registro:	AR-1	Aprovechamiento Medio Total (m ² sup):	3.384,17
Aprovechamiento Medio:	0,376 (m ² sup/m ²)	Aprovechamiento (0% Cielos (m ² sup):	338,42
		Aprovechamiento SUBJETIVO (m ² sup):	3.045,74

USOS Y TIPOLOGÍAS

250.10 SG-1 EQUIPAMIENTOS	Edificabilidad Global: 0,00 (m ² sup)		
USOS Y TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² m²)	DOTACIONES PUEBLOS LOCALES (m²)
Unifamiliar Adosada	9.000,45	0,40	2.501,3
UNIFAMILIAR VPO	250,10	1,086,05	1.086,05
Sistemas Generales (SG-1)			
TOTAL:	9.250,55		3.587,35

Numero máximo de Viviendas: 29
APARCAMIENTOS PRIVADOS: 1 POR CADA 100 M² EDIFICABLES (m² e)
APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,5 POR CADA 100 M² EDIFICABLES (m² e)

OBJETIVOS Y VINCULACIÓN DE DETERMINACIONES

Intervención: Área inculpada por edificaciones SUELO URBANO calificado por el vigente P.D.U.S.U. y no consolidada.

Objetivos: Estructurar el sector en relación con los colindantes. Configurar y Ordenar el borde complementando la Ordenación.
Criterios: El PLAN PARCIAL, al tener en cuenta las determinaciones establecidas por el Plan, El Plan Parcial se ajustará morfológicamente a lo establecido por el Plan y sus vinculaciones con los Sectores Colindantes, Usos y Superficies y Dotaciones locales.
DETERMINACIONES: SE LOCALIZARÁN EN PARCELAS CONTIGUAS AL SECTOR CONTIGUO LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS PUEBLOS LOCALES.

IDENTIFICADORES

DE NOMINACIÓN: SUNCO-01R

Dominación: TRASERA CALLE OLIVOS.
 Número: ALCUDIA DE MONTAÑADU
 Superficie Bruta (m²): 9.250,55
 Localización: OESTE DEL NUCLEO URBANO

CENTRO DE URBANIZACIÓN



Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN
 Figura de Planeamiento: PLAN PARCIAL
 Programación: PRIMER CUADRANTE
 Ejecución: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

• s.U.O.U.A. según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNC). Fichas de Planeamiento y Gestión SUNC-02R -SECTOR-

CERTIFICACIONES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

URBANO
NO CONSOLIDADO
RESIDENCIAL

Superficie Bruta (m²): 6.734,74
EDIFICABILIDAD GLOBAL AMBITO (m² e): 2.653,30

Edificabilidad Total Residencial para Viviendas de Protección Oficial (%): 30%
Edificabilidad Total Residencial para Viviendas de Protección Oficial (m² e): 808,16

EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,40 m²/m²

Numero de Viviendas de Protección Oficial: 8 (OCHO), Primer Cuadrante.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Área de Reparto: AR-1
Aprovechamiento Tipo Medio: 0,37800 (infusup) (m²)

Aprocheamiento Medio Total (m² exp): 2.532,28
Aprocheamiento 10% Gestión (m² exp): 233,23
Aprocheamiento SUBJETIVO (m² exp): 2.275,04

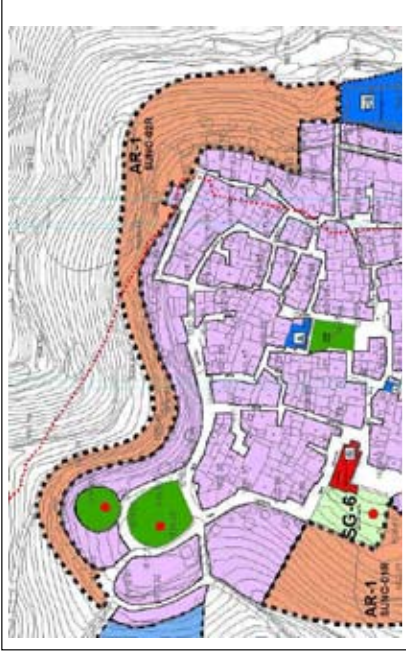
Excedente o Déficit: 0,00 (infusup)

Denominación: TRASERA CALLE LABERINTO.
Núcleo: ALCOBIA DE MONTEAGUD
DENOMINACIÓN: SUNC-02R

Superficie Bruta (m²): 6.734,74
Localización: NORTE DEL NUCLEO URBANO.

CRITERIO DE ORDENACION

CRITERIO DE ORDENACION



USOS Y TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² e m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)	DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES (m ²)
Unidades Adosadas UNIDAD ADOSADA VPO	6.734,74	0,40	1.883,73	s.COJA
			808,16	Equipamientos
			2.693,30	TOTAL
Numero máximo de Viviendas:	21			

APARCAMIENTOS PRIVADOS: 1 POR CADA 100 M² EDIFICABLES (m² a)
APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,5 POR CADA 100 M² EDIFICABLES (m² a)

OBJETIVOS Y VIGILANCIA DE DETERMINACIONES

Intervención: Área ya contemplada en el POSU vigente como suelo urbano, y que vuelve a proponerse para la ampliación Natural del núcleo urbano adscrita a la morfología del terreno.

Objetivos: Mantenimiento de la Clasificación establecida por el POSU.

Criterios DETERMINACIONES VIGILANTES: El PLAN PARCIAL, a tramitar se ajustará a las determinaciones establecidas por el Plan. El Plan Parcial se ajustará morfológicamente a lo establecido por el Plan son vinculantes: superficies y LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS DE ESPACIOS LIBRES. LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS SE LOCALIZARÁN EN PARCELAS CONTIGUAS AL SECTOR CONTIGUO EL SECTOR A GUAL QUE EL SG-3 COLINDANTE. ESTÁN AFECTADOS POR LA ZONA DE POLICIA; SE DEBERÁ PEDIR INFORME A LA ADMINISTRACIÓN HIDRAULICA PARA SU DESARROLLO.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Sistema de Actuación: COMPENSACION

Figura de Planeamiento: PLAN PARCIAL

Iniciativa Planeamiento: PRIVADA

Programación: PRIMER CUATRENIUM

Ejecución: PROYECTO DE URBANIZACION



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNC). Fichas de Planeamiento y Gestión SUNC-03R -SECTOR-

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

IDENTIFICADORES

URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

Superficie Bruta (m²): 2.425,82

EDIFICABILIDAD GLOBAL AMBITO (m²e): 970,33

Edificabilidad Total Residencial para Vivienda de Protección Oficial (m²e): 291,10

Vivienda de Protección Oficial (m²e): 291,10

EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,40 m²/m²

Numero de Viviendas de Protección Oficial: 2 (DOS) Primer Cuadrante.

FORME N U R T A D A

DENOMINACION: SUNC-03R

Denominación: CALLE LA ERA

Núcleo: ALCODIA DE MONTEAGUDO

Superficie Bruta (m²): 2.425,82

Localización: SUR DEL NUCLEO URBANO.

CRITERIO DE ORDENACION

CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACION

Sistema de Actuación: PLAN PARCIAL PRIVADA

Figura de Planeamiento: PRIMER CUADRANTE

Iniciativa Planeamiento: PROYECTO DE URBANIZACION

Programación:

Ejecución:

CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACION

Sistema de Actuación: PLAN PARCIAL PRIVADA

Figura de Planeamiento: PRIMER CUADRANTE

Iniciativa Planeamiento: PROYECTO DE URBANIZACION

Programación:

Ejecución:

USOS Y TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)	DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES (m ²)
Unifamiliar Adosada	2.425,82	0,40	679,23	espacios Libres: s/LOUA
UNIFAMILIAR ADOSADA YPO			291,10	Equipamientos: s/LOUA
TOTAL:	2.425,82		970,33	TOTAL: s/LOUA

Numero minimo de Viviendas: 1 POR CADA 100 M² TECHO EDIFICABLES

APARCAMIENTOS PRIVADOS: 0,5 POR CADA 100 M² TECHO EDIFICABLES

OBJETIVOS	CRITERIOS Y VINCULANCIA	DE DETERMINACIONES
Intervención	Área clasificada como urbano en el PDSU Vigente.	
Objetivos	Ordenación de la zona mediante su estructuración.	
Criterios	El PLAN PARCIAL a tramitar se ajustará a las determinaciones establecidas por el Plan	
DETERMINACIONES VINCULANTES	Usos y superficies Dotaciones Locales..	

00107628



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUBLES). Fichas de Planeamiento y Gestión SUBLES-01R SECTOR

Denominación: **SUBLES-01R**

IDENTIFICADORES

Denominación: JUNTO POTABILIZADORA

Número: ALCUDIA DE MONTEAGUDO

Superficie Bruta (m²): 10.134,50

Localización: SUR DEL NUCLEO URBANO

CRITERIO DE ORDENACION

Clase de Suelo: **RESIDENCIAL**

Uso Global: **RESIDENCIAL**

Aprovechamiento Residual para Vivienda de Protección Oficial (%): **30,00 %**

Área de Regato: **AR-2**

Aprovechamiento MEDIO: **0,348311336 m² escup/m²**

Aprovechamiento SUBJETIVO (m² escup): **3.195,09**

EDIFICABILIDAD GLOBAL: **0,25 m²/m²**

DENSIDAD: 20 Viviendas/Viviendas de Protección Oficial (VPO) : 8 (SES) (Primer Cuadrante)

URBANIZABLE SECTORIZADO

Superficie Bruta (m²): 10.134,50

EDIFICABILIDAD GLOBAL AMBITO (m² e): 2.533,83

EDIFICABILIDAD Total Residencial para Vivienda de Protección Oficial (m² e): 760,09

Aprovechamiento Misto Total (m² escup): 3.540,10

Aprovechamiento 10% Casión (m² escup): 359,01

Excedente o Déficit: -1.139,49 (m² escup)

ORDENACION

USOS Y TIPOLOGIAS

USOS Y TIPOLOGIAS	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² f m² e)	APROVECHAMIENTO (m² e)	DOTACIONES PUBLICAS LOCALES (m² s)
Vivienda Adosada	10.134,50	0,25	1.773,53	Espejos Libres:
UNIFAMILIAR ADOSADA VPO		760,09		Espejos Libres:
TOTAL:	10.134,50	20	2.533,83	TOTAL:
Número máximo de Viviendas:				1 POR CADA 100 M2 TECHO EDIFICABLES
APARCAMIENTOS PRIVADOS:				0,3 POR CADA 100 M2 TECHO EDIFICABLES
APARCAMIENTOS PUBLICOS:				

OBJETIVOS

CRITERIOS Y VINCULANCIA DE DETERMINACIONES

Objetivo
 Ampliar la oferta de vivienda residencial en el núcleo urbano, a través de la ejecución de un programa de vivienda protegida.

Criterio
 EFICIENCIA energética en el consumo de energía.

Vinculancia de Determinaciones
 Uso, Superficies de Dotaciones Públicas Locales.

Son Vinculantes:
LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS SE LOCALIZARAN EN PARCELAS CONTIGUAS AL SECTOR SUBLES-01R

CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACION

Sistema de Actuación: **COMPENSACION**

Figura de Planeamiento: **PLAN PARCIAL**

Iniciativa Planeamiento: **PRIVADA**

Programación: **PRIMER CUATRENO**

Ejecución: **PROYECTO DE URBANIZACION**

5



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUBLES). Fichas de Planeamiento y Gestión SUBLES-01T SECTOR

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie Bruta (m ²)	16.386,60
TURISTICO	EDIFICABILIDAD GLOBAL AMBITO (m ² e)	5.726,01
AR2	Aprovechamiento Medio Total (m ² ocup)	5.724,72
0.3483113338 m² equip/m²	Aprovechamiento 10% Cesión (m ² equip)	572,47
	Aprovechamiento SUBJETIVO (m ² equip)	5.152,25
	Excedente o Déficit: 1.158,45 (m² equip)	

Sistemas Generales SG-7 (m²): 786,81 MZ (DEPOSITO)
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,35 m²/m²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS Y TIPOLOGIAS	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² e (m ² s))	EDIFICABILIDAD (m ² e)	DOTACIONES PUBLICAS LOCALES (m ²)
Establecimientos Hotelero (Toda)	16.388	0,35	5.726,01	Espacios Libres: s.L.O.U.A Equipamiento: s.L.O.U.A TOTAL: s.L.O.U.A
TOTAL:	16.386,60		5.726,01	
APARCAMIENTOS PRIVADOS:	1 POR CADA 100 M² EDIFICABLES (m² e)			
APARCAMIENTOS PUBLICOS:	1 POR CADA 100 M² EDIFICABLES (m² e)			

OBJETIVOS, CRITERIOS Y VINCULANCIA DE DETERMINACIONES

Objetivos: Fomento de las actividades de Servicio de Hostelería

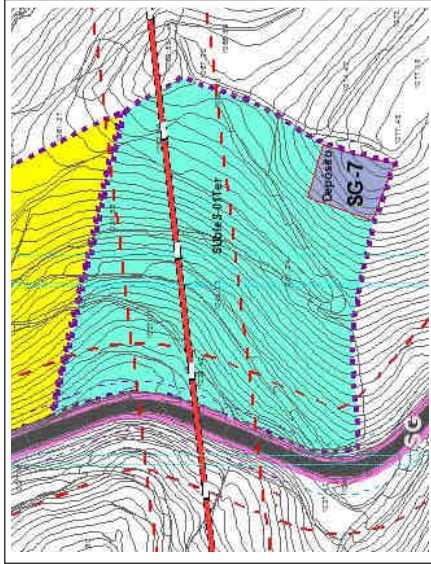
Criterios: Ampliación del Suelo para actividades de Servicios

Vinculancia de Determinaciones: El PLAN PARCIAL se ajustará morfológicamente a lo establecido por el Plan Dotaciones Pùblicas Locales. LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS SE LOCALIZARAN EN PARCELAS CONTIGUAS AL SECTOR SUBLES-01T. El sector es enlazado por una RED DE SUMINISTRO ELECTRICO. VER PLANO ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.

IDENTIFICADORES

Denominación: Denominación: SUBLES-01T
 Núcleo: ALDUIDA DE MONTAÑAGLO
 Superficie Bruta (m²): 16.386,60
 Localización: SUR DEL NUCLEO URBANO

CRITERIO DE ORDENACION



CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACION

Sistema de Actuación: COMPENSACION
 Figura de Planeamiento: PLAN PARCIAL
 Inicial Planeamiento: PRIVADA
 Programación: SEGUNDO CUATRENO
 Ejecución: PROYECTO DE URBANIZACION

